



Réapparition d'un vieux plan du sous sol

Par tracas

bonjour tous,
Voici une vraie pièce de théâtre que j'aimerais bien terminer grâce à vos conseils et suggestions.
Voilà:

Acte 1: Jean achète un appartement en copropriété, qui comprend un local de 50 M2 situé au sous sol et désigné par: Lot 1. Bizarrement, il est précisé sur l'acte de vente que l'accès à ce local se fait par un escalier commun. En réalité, cet escalier existe mais n'a rien de commun et Jean ne fait pas cas de cette petite erreur

Acte 2: Quelques années plus tard, Pierre achète l'autre partie de la copropriété (Lot 2). Le vendeur précise sur l' EDD que la totalité du sous sol a été vendue à Jean (Mise à part la partie qui vient d'être achetée par Pierre)

Acte 3: Passent encore quelques années et Pierre revend son bien à Jacques. Mais, avant de partir, il revendique une partie commune, en s'appuyant sur un plan du sous sol inconnu jusqu'à maintenant. D'où sort-il? Qui l'a dessiné? Quand ? Cette partie soi-disant commune est prélevée sur le local de Jean qui n'est pas au courant. Mais, l'affaire ne va pas plus loin Chacun vit sa vie en bon voisinage et la chose est oubliée par les uns, et ignorée par les autres.

Acte 4: Nous sommes en 2022. Un petit conflit de voisinage a servi de prétexte à Jacques pour relancer l'affaire. Aujourd'hui, Jacques et Jean sont en justice. Jean a aménagé son local et Jacques réclame la partie commune dessinée sur le plan.

Il faut préciser ici que l'acte 1 date de 1950. et que l'EDD de chaque acte de vente du lot 2 stipule que la totalité du sous sol, mise à part le lot 2 a été vendue à Jean en 1950.

Alors, que faut-il penser de cet imbroglio?

Merci de vos réponses.

Par AGeorges

Bonsoir Tracas,

La première fonction de l'EDD est de décrire le découpage en lots de la copropriété, et de définir les parties communes. Il n'a pas toujours été obligatoire de définir les lots disjoints comme des lots séparés (chez moi, les caves ne sont pas loties, mais l'EDD les rattache à des lots principaux spécifiques).

Dans votre cas, si UN seul escalier permet d'accéder aux deux lots du sous-sol, c'est forcément qu'il est commun. Disons, par exemple, qu'en bas de cet escalier, à gauche c'est le lot1 et à droite, le lot 2. S'il y a un (petit) couloir de desserte, ce dernier constitue à nouveau une partie commune (c'est d'ailleurs peut-être là que se situe le conflit).

S'il est possible que, en cas de changement au niveau de la copropriété, les documents officiels reprennent une partie des ventes successives, ce ne semble pas être le cas chez vous. Donc vous ne pouvez pas dire "Le vendeur précise sur l'EDD", cela n'a pas de sens (désolé). L'EDD et un acte de vente sont deux documents distincts. Le second peut (et doit) faire référence au premier pour identifier le ou les lots inclus dans la vente.

Il n'est pas rare que les documents constitutifs d'une copropriété soient complétés par un plan. Il est possible que ce dernier ait été égaré, oublié dans les reproductions. Mais un copropriétaire pouvait toujours, dans la terminologie ancienne, s'adresser au bureau des hypothèques pour récupérer une copie complète. Si c'est ce qui a été fait, il est tout à fait possible de vérifier si ce plan est valide et d'époque. Il aurait, en principe, été "estampillé" ou autre tampon et référencé dans le document principal. Si ce n'est pas le cas, ce "plan" n'a aucune valeur.

Par tracas

Bonjour AGeorges et merci pour votre réponse.

Dans ce dossier, il y a plusieurs anomalies dont je n'ai pas parlé pour alléger un peu le texte.

J'ai un doute sur le plan dont je parlais plus haut et qui est sorti de nulle part. En effet, il n'est signé que par quatre personnes, à savoir: le propriétaire et vendeur du lot 2 et son épouse, et le nouveau propriétaire de ce lot et son épouse. Aucun tampon officiel, rien qui dise qu'il a été autorisé par les copropriétaires.

A ce sujet, pouvez vous me dire si un espace commun est forcément déclaré aux hypothèques et s'il en était de même dans les années 50. Quelles sont les démarches à effectuer pour créer un tel espace commun (Sachant qu'il doit empiéter

dans un espace appartenant au lot 1? Que dit la loi dans ce domaine?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour

Si ce plan n'a pas été publié au SPF en annexe au règlement de copropriété, il n'a aucune valeur juridique.

Pour modifier un état descriptif de division, il faut un vote en AG puis publication du modificatif par un notaire. Pour ce dont vous parlez, il est possible que l'unanimité soit requise, donc inenvisageable.

Consultez un avocat !

Par ESP

Bonjour

Combien de copropriétaires êtes-vous ?

Par tracas

Bonjour,

Merci pour vos réponses. Nous ne sommes que deux copropriétaires, mais c'est un coriace. (Ou je suis mauvais.)

Petite question: Un local peut-il à la fois appartenir à un copropriétaire et être déclaré partie commune?

Merci

Par morobar

Bonjour,

Un local peut-il à la fois appartenir à un copropriétaire et être déclaré partie commune?

Merci

Pas encore dans nos contrées.

Par AGeorges

Bonjour Tracas,

A ce sujet, pouvez vous me dire si un espace commun est forcément déclaré aux hypothèques et s'il en était de même dans les années 50.

Le plus souvent, l'EDD décrit la copropriété, globalement, puis les lots privatifs et leurs rattachements éventuels (enfin c'était comme ça avant) et, par défaut, le reste constitue les parties communes. Plus récemment, tout ce qui n'est pas contigu, comme les caves, a dû être défini (chez moi, cela donne 4 ou 5 caves définies comme lots -suite à des modifications- et une centaine qui ne le sont pas !).

Dans le principe, il peut aussi exister des parties communes spéciales ou des parties communes à usage exclusif, tout cela ayant donné lieu à bien des débats au fil du temps. Les dernières lois ont essayé d'éclaircir le paysage.

Du fait de la définition ci-dessus, il ne peut vraiment exister de moyen pour 'créer' une partie commune dans un volume de copropriété déjà défini.

Même en supposant d'un lot soit 'abandonné' ou vendu par son propriétaire et racheté par le Syndicat, il n'en reste pas

moins un lot défini, auquel sont attachées des charges. Le fait de répartir ces charges différemment veut sans doute dire que si le Syndicat veut absorber ce lot en partie commune, cela relèvera d'un vote à l'unanimité.

Dans votre cas, vous êtes deux, ce qui change un peu la donne, mais les nouvelles lois sur ce domaine n'ont pas d'aspect rétroactif, et en tous cas, un copropriétaire tout seul ne peut pas décider de transformer en partie commune une partie de lot privatif déjà attribuée à l'autre.

Pour la question à laquelle Morobar a répondu, je la reformulerai en disant :

"Par quel moyen une partie commune peut-elle être réservée à l'usage exclusif d'un copropriétaire ?"

Et, dans ce cas, la réponse est évidente :

Par un droit de jouissance exclusive.

On retombe alors dans le débat déjà cité. Un droit de jouissance n'est pas un droit de propriété. Il doit être cité comme tel dans les actes, et la loi ELAN oblige les copropriétés à modifier leur RdC afin que ce type de parties communes y soit clairement défini.

Pour ce qui concerne le 'plan', Yapasdequoi vous a répondu.

Demandez donc une copie complète au SPF. (à titre d'exemple, chez moi, les copies du RdC avaient perdu le tableau complet de répartition des tantièmes, lequel a été récupéré par ce biais).

Par Nihilscio

Bonjour,

Acte 1

L'acte de vente ne peut obliger les tiers. Ce qui fait foi à leur égard n'est pas l'acte de vente mais l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Seuls ces documents, s'ils ont fait l'objet d'une publicité foncière, font foi. Il faudrait se fonder sur ces documents ainsi que sur la configuration des lieux en cas de doute pour déterminer si l'escalier est partie commune ou privative. Comme en dispose l'article 2 de la loi 65-557, dans le silence de l'EDD et du règlement de copropriété, sont privatives les parties du bâtiment réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Acte 2

Le vendeur du lot 2 n'a pu modifier unilatéralement l'état descriptif de division. Il faudrait reprendre les actes pour savoir exactement ce qui s'est passé.

Acte 3

Si le plan n'était pas annexé à l'état descriptif de division publié par le bureau des hypothèques, il ne faisait foi que s'il y avait consensus des copropriétaires ou que s'il était entériné par une décision judiciaire.

Acte 4

Le tribunal décidera qui de Jacques ou de Jean a raison.

Vraisemblablement Jean pourrait faire valoir la prescription acquisitive sur l'escalier.

Par tracas

Merci pour vos réponses

Arrivés à ce stade de la discussion, je crois qu'il est temps d'exposer les faits.

1950 Un particulier décide de diviser sa maison en deux lots afin de procéder sa vente.

1950 Jean achète le lot 1.

Description du lot: L'entier premier étage et un local au sous sol de 50 M2.

1ere bizarrerie: la description fait état d'un escalier commun. Pourquoi? Il prend naissance dans le local de Jean, accède à l'étage de Jean et n'est rejoint par aucun couloir ou autre escalier.

1953 Pierre achète le lot 2. Bizarrerie: Dans son acte de vente, le vendeur insère le texte suivant:

" Etant expliqué qu'il n'existe dans la dite propriété ni cahier des charges, ni règlement de copropriété et que le surplus de la villa a été vendu à Jean, suivant acte reçu par Maître.... Notaire, le...1950. "

1956 Pierre revend son lot 2 à Jacques. Mais comme expliqué dans le courrier précédent, avant de partir, il revendique une partie commune, en s'appuyant sur un plan du sous sol inconnu jusqu'à maintenant. D'où sort-il? Qui l'a dessiné?

Quand ?

Cette partie soi-disant commune est prélevée sur le local de Jean qui n'est pas au courant. Mais, l'affaire ne va pas plus loin et, jusqu'à 1965, chacun vit sa vie en bon voisinage et la chose est oubliée par les uns, et ignorée par les autres. 1965 Afin de régler un conflit entre voisins, Monsieur le Président du TGI nomme un huissier avec, pour mission, de dresser un PV descriptif de l'immeuble dont il sera ensuite fait tel usage que de droit.

Dans son PV, l'huissier décrit la maison. Concernant la composition des lots, il recopie les actes de vente, sans oublier l'escalier du lot 1, soi-disant commun. Mais il faut noter qu'il a écrit au conditionnel tout ce qui concerne cette composition. (Avait-il un doute?)

Enfin, en dernière page de ce PV, il écrit sa nouvelle répartition, (lot 1, lot 2), dans laquelle l'escalier litigieux n'existe plus. Le PV est enregistré aux hypothèques.

Nous sommes en 2022. Un petit conflit de voisinage a servi de prétexte à Jacques pour relancer l'affaire. Aujourd'hui, Jacques et Jean sont en justice. Jean a aménagé son local de 50 M2 et Jacques réclame la partie commune dessinée sur le plan.

A noter que depuis 1953, le lot 2 a été vendu plusieurs fois. A chaque vente, le texte suivant figure dans l'acte de vente:

" Etant expliqué qu'il n'existe dans la dite propriété ni cahier des charges, ni règlement de copropriété et que le surplus de la villa a été vendu à Jean, suivant acte reçu par Maître.... Notaire, le...1950. "

De même que depuis 1965, le PV de l'huissier figure dans les actes de vente des lots 1 et 2.

Alors, quoi penser de cette affaire. Jean aimerait bien vivre en paix mais Jacques est retord
Merci de votre attention.

Par A Georges

Bonsoir,

Ma position serait nette : Ce n'est PAS une copropriété.

La maison a été coupée en deux. Rien ne lie les deux morceaux, et la seule mention de l'escalier commun est une erreur puisque que physiquement, c'est faux.

Alinéa deux de l'article 1 de la loi 65-557. Sans parties communes, point de copropriété.

L'utilisation du terme LOT est abusive. Il n'existe pas de règlement de copropriété.

Le plan n'a pas de valeur. Le PV de l'huissier précise que la maison est coupée en deux et qu'il n'y a pas de partie commune. Jacques n'a donc aucun droit à revendiquer une soi-disant partie commune inexistante.

Il reste possible que le découpage en deux ait ignoré une partie 'morte' du sous-sol. Par exemple, pour couper sa maison en deux, l'ancien propriétaire peut avoir créé des séparations, délimitant ainsi une partie 'noire' du sous-sol. La logique voudrait que si c'est bien le cas, cette part appartient à Jean, qui est le seul propriétaire du sous-sol.

Par tracas

Bonjour à tous

Merci pour vos réponses que j'ai lu avec beaucoup d'attention. Mais à mon grand regret, je m'aperçois que j'ai oublié une information importante:

Pierre possède 4 caves au sous sol, accessibles par un escalier intérieur privé. Ces 4 caves forment, avec les 50 M2 de Jean l'entier sous-sol.

Pierre voudrait accéder à ses caves en passant par le lot de Jean, qu'il prétend partie commune en s'appuyant sur le plan litigieux et sur la partie du PV de l'huissier écrite au conditionnel.

Voilà et encore merci pour vos bonnes réponses..

Par Nihilscio

Il s'agit bien d'une copropriété. Elle a été créée sous l'empire de la loi du 28 juin 1938 qui a été remplacée par la loi du 10 juillet 1965 laquelle reprend les grands principes. Sont communs le sol, le gros œuvre, la toiture et les escaliers communs. Dans quelles proportions ? C'est peut-être précisé dans le premier acte de vente. La question a dû se poser lors de la vente du lot 2. Quoiqu'il en soit, ce n'est pas le sujet.

A défaut d'état descriptif de division, c'est le premier acte de vente qui en tient lieu complété par le constat d'huissier. Le

conditionnel employé dans ce constat doit s'interpréter comme « sauf preuve du contraire » en ce qui concerne le caractère commun ou privatif de l'escalier. Ce constat n'a pas l'autorité de la chose jugée en ce qui concerne les droits de propriété. Il est purement descriptif.

1956 Pierre revend son lot 2 à Jacques. Mais comme expliqué dans le courrier précédent, avant de partir, il revendique une partie commune, en s'appuyant sur un plan du sous sol inconnu jusqu'à maintenant. D'où sort-il? Qui l'a dessiné? Quand ?

A Jacques de répondre à ces questions et d'apporter les preuves de ses allégations.

Comme le litige a été porté devant le tribunal, le tribunal tranchera.

Jean est probablement en situation d'opposer la prescription acquisitive aux prétentions de Jacques quelle que puisse être l'interprétation à donner aux actes.

Par tracas

Bonjour à tous et encore merci pour vos nombreuses réponses.

J'aimerais vous faire part des dernières précisions suivantes:

1: Un mur a été construit entre la cave de Jacques et le local de Jean, lui interdisant tout passage par ce local qu'il considère comme commun. Jacques accuse Jean d'en avoir été le constructeur, mais Jean soupçonne Jacques ou ses conjoints de l'avoir fait eux-mêmes (Pour quelle raison?) Jean possède des preuves photographiques prouvant que ce mur a été construit à partir des caves de Jacques.

2: Jean soupçonne Jacques d'avoir creusé un mur porteur extérieur pour installer une porte d'accès à ses caves. Le tout, évidemment sans en parler personne.

Ces quelques précisions ressemblent à des querelles de clochers, mais il fallait qu'elles soient dites.

Allez, bonne journée à tous.

Par A Georges

Bonjour Tracas,

Je penserais, quant à moi, que ce fameux mur a été construit par le propriétaire initial afin d'isoler les caves en deux parties bien distinctes. Un accès à partir du Rez-de-Chaussée pour une partie des caves, et un à partir du fameux escalier "commun" vers le 1er étage. De cette façon, les caves sont coupées en deux et les accès sont dissociés. Il n'y aurait ainsi pas de parties communes de circulation dans la maison. Je suppose que chacun dispose d'une entrée directe de l'extérieur.

Bien sûr, et pour revenir sur mon 'gag' précédent, deux propriétaires de deux lots différents dans une même maison ne peuvent qu'impliquer un statut de copropriété.

La non-rédaction d'un Règlement est donc une faute grossière du propriétaire initial. Il doit bien tout de même y avoir des charges (entretien du toit, assurance) qui sont réparties ? (mais comment)

Et évidemment, creuser une porte d'accès direct aux caves dans un mur porteur impose un accord des deux copropriétaires. L'action de Pierre/Jacques est donc illégale.

Par tracas

Bonjour à tous,

Encore merci pour vos réponses rapides.

L'affaire est en justice. On verra bien.

Toutefois, une question me chagrine:

L'audience en référé va se tenir dans quelques jours, puis l'affaire sera mise en délibéré.

Question:

Entre la dernière audience et la mise en délibéré, est-il possible d'ajouter une pièce au dossier?

Merci

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'est pas possible d'ajouter une pièce après l'audience.

Le juge des référés est le juge de l'évidence. Votre affaire n'étant pas évidente, le juge se déclarera peut-être incompetent.

Par AGeorges

Bonjour Tracas,

Pour moi, c'est NON.

Soumettre une nouvelle pièce au juge que l'autre partie ne verrait pas et à laquelle elle ne pourrait pas 'répondre' ne me semble pas possible.

Eventuellement si la pièce est une preuve pour un sujet débattu, porté à la connaissance de la partie adverse et réclamée par le juge, en confirmation, ce serait possible.

Dans la procédure contradictoire, la dernière audience est dite "dernière" quand les deux parties n'ont rien apporté de nouveau au dossier. Une nouvelle pièce entrainerait donc une nouvelle audience.

Par Nihilscio

Il s'agit d'un référé. Il n'y a pas d'audience de mise en état.

Il n'est JAMAIS possible d'ajouter une pièce après l'audience.

Par tracas

OK. Merci.

Par tracas

Bonjour à tous,

L'affaire est en justice et la mise en délibéré prévue pour courant février.

Toutefois, une chose m'intrigue:

Comment mon copropriétaire peut-il se servir d'un plan qui empiète sur mon bien, au motif que mon acte de vente fait état de deux escaliers communs. Ne distribuant que mon appartement, et ne recevant rien d'autre, ces escaliers existent mais n'ont aucune raison d'être communs.

Une explication me vient à l'esprit:

L'affaire se passe en 1950. Le propriétaire de la maison entière décide de partager son bien en deux lots pour mise en vente. Le lot 1 est une pièce distribuée par deux escaliers communs. Ces escaliers prennent naissance dans la pièce contigue dite "Partie commune."

Un plan est dessiné et tout est clair.

Problème:

Au moment de la vente, et pour une raison que j'ignore, la pièce dite "partie commune" est ajoutée au lot 1 et les escaliers deviennent propriété du lot 1.

Cette vente est confirmée par le texte ajouté dans l'acte de vente du lot 2 qui dit que " tout le reste du rez de chaussée a été vendu au propriétaire du lot 1 en 1950. (Exeptées les caves du lot 2)

Ce texte a été ajouté d'acte de vente à acte de vente des propriétaires successifs du lot 2.

Problème:

Apparemment, le plan, devenu obsolète, n'a pas été retiré de la circulation et sert maintenant de prétexte au nouveau propriétaire du lot 2 pour réclamer la partie commune

A notre qu'en 1950 au moment des ventes, le propriétaire possédait encore la totalité de sa maison et pouvait encore la diviser à sa guise.

Bien sûr, tout ceci n'est qu'une supposition et ne figure en rien dans le procès en cours. Mais, dans le cas ou nous devrions aller au fond, cette thèse tiendrait-elle la route?

Merci et bonne journée à tous.