



Salle de réunion pirate confisquée par le CS

Par AGeorges

Bonjour,
Dans ma Copropriété, une ancienne soute à charbon a été transformée en Salle de Réunion (par création d'un plancher). Cette salle n'a jamais été déclarée comme partie commune. Elle a été confisquée par le Conseil Syndical qui l'utilise (quelques heures par an) comme salle de réunion.

Que faudrait-il faire pour que la situation soit légale ?

[bien sûr, la salle appartient à tous les copropriétaires qui devraient donc avoir le droit de s'en servir sous réserve de réservation et de nettoyage ...].

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce local étant une partie commune n'ayant plus d'affectation, il appartient à l'assemblée générale de lui en redonner une nouvelle.

Il n'existe pas de formalité de déclaration de partie commune. Tout ce qui n'est pas privatif est commun et inversement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le conseil syndical n'a pas le droit de "confisquer" une partie commune.
Celle-ci appartient à tous et vous pouvez demander au syndic de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG les règles de gestion de la salle :
- qui détient la clé
- comment la réserver
- quel usage peut en être fait
Attention si elle sert régulièrement pour diverses animations, il faut vérifier les issues de secours et l'aération pour éviter tout problème.

Par AGeorges

Merci pour ces informations.
Je vais essayer de mettre ça au point.

Par Henriri

Hello !

Le mieux serait probablement de faire mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG la discussion-adoption point par point d'une proposition de "règlement" de l'utilisation de cette "salle".

AGeorges si vous sentez que des membres du conseil syndical veulent continuer à se réserver son usage, préparez cette proposition (assez simple et courte de préférence) avec d'autres copropriétaires intéressés. Cette proposition doit être annexée à la convocation de la prochaine AG qui l'abordera.

A+

Par AGeorges

Merci pour ces réponses,

Cependant, comme la soute à charbon initiale, qui était un grand volume, a été coupée en deux avec une partie en dessous, de plafond bas (environ 1m20) comme espace de rangement toujours présent et l'ajout d'un plancher avec une salle de réunion au-dessus, ne serait-il pas nécessaire de modifier l'EDD ?

Par Henriri

(suite)

C'est un tout autre sujet AGeorges, mais quel intérêt de réviser l'EDD puisque le statut "partie commune" de ce local divisé à l'horizontal n'a pas changé...?

A+

Par AGeorges

@Henriri,

Je me posais la question par rapport à la fiscalité locale, mais sans doute comme la partie du dessous est de plafond bas, si cela ne peut compter, il n'y aurait pas doublement de la surface taxable ?

Par Nihilscio

L'EDD n'a pas pour but de décrire l'immeuble dans tous ces détails mais d'établir sa division en lots de copropriété. Il n'est pas nécessaire d'y mentionner la soute à charbon et encore moins la configuration de celle-ci. Tout ce qui importe est de savoir par exemple que le lot 28 correspond à l'appartement du deuxième gauche d'une surface de 64 m² auquel est attachée une quote-part de parties commune de 85 / 1 000. Dès lors qu'il n'y a pas d'équivoque sur la consistance des lots, il est inutile de modifier l'EDD.

Par Nihilscio

La fiscalité est une autre question. Les taxes sont calculées sur la valeur cadastrale des propriétés. Les locaux communs doivent faire en principe l'objet d'une évaluation séparée : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3895-PGP.html/identifiant%3DBOI-IF-TFB-10-20-10-20190110>

Mais il est fort possible que l'ancienne soute à charbon, qui n'est qu'une annexe de faible valeur locative, n'ait pas été prise en compte par l'administration fiscale. Inutile d'être plus royaliste que le roi. Ce local n'a pas été donné en location, son aménagement n'était soumis à aucune autorisation d'urbanisme, il n'a pas changé de destination, il n'y a rien à déclarer.

Par AGeorges

Merci et tant mieux !

Il reste à souhaiter que le CS ne fasse pas comme celui d'Aribout en produisant un faux acte d'achat d'une jouissance exclusive de cette salle de réunion !

Par Nihilscio

Le conseil syndical n'ayant pas la personnalité juridique il ne peut rien acheter. En outre, un faux acte d'achat d'une partie commune alors qu'il n'y a pas eu décision de vente par l'assemblée générale impliquant la création d'un nouveau lot ne serait pas crédible. Cela dépend bien sûr du niveau de crédulité des intéressés. Un faussaire avait bien réussi à vendre au mathématicien Michel Chasles, grand amateur de documents historiques, l'acte de reddition de Vercingétorix à Jules César, rédigé en français qui plus est.

Par yapasdequoi

Plus c'est gros, mieux ça passe !

Par AGeorges

Heureusement qu'il était meilleur en maths qu'en Histoire, sinon, il nous aurait manqué un théorème !