



Mezzanine existante mais pas mentionnée

Par Woody

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un 2 pièces au deuxième et dernier étage d'un petit immeuble. J'ai acheté sur plan au promoteur qui avait dès la construction ouvert les combles et aménagé une mezzanine de 12m² au sol.

aucune mention de cette mezzanine n'est faite dans l'acte de vente. Quand nous avons aménagé dans l'appartement il n'y avait pas d'escalier. nous en avons installé un pour accéder à la mezzanine.

Ce logement à 18 ans et aujourd'hui le Conseil syndical envisage de demander à chaque copropriétaire concerné (en fait nous sommes 4 au même étage avec la même configuration) le rachat des combles qui auraient du appartenir à la copropriété.

Cette espace et ce volume je l'ai payé à l'époque au vendeur (le constructeur de l'immeuble) Il avait réclamé 5000? supplémentaire pour cet aménagement mais la somme n'a pas été différenciée dans l'acte.

Comment puis-je prouver que je suis le seul à avoir la jouissance de ce volume et cela depuis l'achat.

Peut on aussi faire modifier le règlement de copropriété afin d'entériner cet état de fait et faire faire un calcul de modification des tantièmes?

merci de votre réponse, je sais que c'est un peu complexe, mais l'AG a lieu dans 1 mois 1/2 et je ne sais pas comment réagir.

P

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pas à vous de prouver que vous êtes propriétaire du volume mais au syndicat des copropriétaires de prouver que ce volume est une partie commune.

S'il n'est fait mention de combles ni dans l'état descriptif de division ni dans le règlement de copropriété, ce que revendique le conseil syndical ne repose sur rien de solide.

En outre, lorsqu'il n'existe pas d'escalier situé dans les parties communes menant aux combles, il est généralement considéré que ceux-ci sont inclus dans les parties privatives du lot par où on y accède.

Par AGeorges

Bonsoir Woody,

aujourd'hui le Conseil syndical envisage de demander

Le Conseil Syndical n'a rien à demander.

Les Conseillers Syndicaux peuvent lire le Règlement de Copropriété, voir comment les combles sont définis et, s'il ne sont pas inclus dans les parties communes, ils referment leur étude et le sujet est clos.

S'il y a une anomalie dans l'EDD et le RdC, le Conseil Syndical peut étudier les modificatifs appropriés et les soumettre à l'AG via une ou plusieurs résolutions. Si cela demande une modification des documents du Syndicat, cela coûtera de l'argent et ne pourra être payé que par tout le monde. C'est probablement sans intérêt pour la majorité qui ne votera pas POUR. Et le sujet sera aussi clos.

Par Woody

bonjour,

merci à AGeorges et Nihilscio pour les réponses.

Je complète un peu le problème évoqué :

Dans le sujet en question j'ai en fait 2 casquettes : je suis membre et président du CS et aussi propriétaire d'un des appartements qui semblent poser problème par rapport à la répartition des tantièmes. C'est un des membres du CS (nous ne sommes que 3!! copro de 24 appartements) qui demande à ce que le règlement de copro soit mis conforme à cet état de fait qui dure depuis 18 ans!

Mon acte de vente (sur plan) date de du 13 juillet 2004 avec le descriptif d'un 2 pièces sans aucune mention de volume dans combles ni de mezzanine.

La réception a eu lieu en février 2005 après obtention par le promoteur du certificat de conformité et avec bien sûr la mezzanine faite.

Le règlement de copropriété l'EDD ne précise pas qu'il y a une mezzanine (vrai pour les 4 appartements)

Aujourd'hui le CS (en fait 1 personne) voudrait faire voter les copropriétaires pour mettre à jour l'EDD du point de vue des tantièmes.

Personnellement je ne vois pas si cette opération est souhaitable? non pas pour moi mais plutôt pour l'ensemble des 24?

Voilà la suite de mes réflexions sur le sujet.

Je ne vois pas comment réagir et faire comprendre que ça n'a peut être aucun intérêt?

L'argument de la personne qui le souhaite c'est d'être en règle avec la loi et d'être équitable pour tout le monde.

merci d'avance de vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour

La modification des tantiemes doit se voter à l'unanimité... Vous avez peu de chance d'être inquieté.

Par AGeorges

Bonjour Woody,

Vérifiez soigneusement la partie EDD de votre Règlement de copropriété. Si les combles sont mentionnées spécifiquement comme parties communes, il n'y a pas lieu qu'ils soient confisqué par les copropriétaires du dernier étage. Une régularisation peut effectivement s'imposer dans ce cas. Toutefois, comme l'a dit Nihilscio, si ces combles sont inaccessibles au copropriétaire lambda, cela reste sans intérêt.

Vous pouvez aussi répondre au membre du CS concerné qu'il y a, dans énormément de copropriétés, des règlements non conformes, illégaux sans que le législateur s'en préoccupe vraiment -sauf quelques cas spécifiques-.

Vous pouvez cependant faire une simulation.

Dans beaucoup de copropriétés, les tantièmes sont établis en fonction des surfaces des lots privés.

Donc, vous obtenez la surface des 24 lots, vous totalisez et vous répartissez sur le total choisi. Ce sera le tableau 1.

Ensuite, vous corrigez les surfaces des 4 logements qui disposent d'une mezzanine, si la superficie de celles-ci permet de les retenir dans le calcul.

Vous refaites le calcul de distribution.

Vous appliquez ensuite le calcul à une dépense de 100?, et vous notez la différence.

Ensuite, vous estimez le coût de la révision des tantièmes, temps passé en AG, nouveaux actes, nouvelle publicité, etc. Et vous regarder en combien de temps le coût de l'opération permettra aux copros qui n'ont pas de mezzanine de commencer à faire des économies (sur votre dos, qui est large !).

Il est peu probable que le délai d'"amortissement" soit inférieur à un certain nombre d'années ...

Par Nihilscio

... le règlement de copro soit mis conforme à cet état de fait qui dure depuis 18 ans!

Si vous voulez mettre le règlement de copro conforme à l'état de fait, vous ajoutez dans le règlement de copro qu'il n'y a pas de combles dans les parties communes.

Dans sa rédaction actuelle le règlement de copropriété est muet sur l'existence de combles. On ne peut en déduire ni que le volume où est installée une mezzanine est une partie commune ni que c'est une partie privative. C'est simplement l'observation de la configuration des lieux qui permet de conclure que, ce volume étant inutilisable par la copropriété mais utilisable, et utilisé depuis l'achèvement de l'immeuble, par un copropriétaire, qu'il est situé dans des parties privatives.

Comment réagir ? Ne rien faire.

L'argument de la personne qui le souhaite c'est d'être en règle avec la loi et d'être équitable pour tout le monde.

Avant d'affirmer que vous n'êtes pas en règle avec la loi, ce copropriétaire devrait le démontrer.

Votre règlement de copropriété étant postérieur au 31 décembre 2002, il doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. Qu'il les reprenne et qu'il fasse les calculs.

Par Woody

merci encore AGeorges et Nihilscio.

Pendant que vous me répondiez j'ai quelques réponses concernant le descriptif (je viens de relire le règlement de copro.)

Concernant les parties communes voici ce qu'il est écrit :

"Les parties communes se subdivisent en :

- parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété.
- et le cas échéant en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires."

Ensuite dans le descriptif des parties communes n'apparaît nul part la mention de combles!

dont acte finalement.

je peux je pense argumenter avec ça et ça devrait suffire?

Merci encore pour les échanges.

Par AGeorges

Bonjour Woody,

Un Règlement de Copropriété rédigé en état d'ébriété ? non ?

parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires

Cette description ne manque pas de sel !

En tous cas, faute de précision, vous pouvez dormir dans votre mezzanine (ou ailleurs) sur vos deux oreilles !

Par Nihilscio

Les "parties communes particulières" qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires sont maintenant dénommées "parties communes spéciales". Elles sont mentionnées à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965. Elles ont toujours existé. Dans les copropriétés comportant plusieurs bâtiments, les parties communes d'un bâtiment sont quasiment toujours des parties communes spéciales.

Les combles ne sont mentionnées ni dans l'EDD ni le règlement de copropriété. Il n'y en a pas et il n'y en a jamais eu puisque votre appartement s'étend en hauteur jusqu'au toit depuis la création de la copropriété. Il n'y a donc pas lieu d'imaginer qu'il y en ait jamais eu et que vous devriez les acheter à la copropriété.

Par AGeorges

Bonsoir,

Ce qui mentionné à l'article 6-2, comme le dit l'ARC, c'est

Une partie commune spéciale est définie par l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 comme étant affectée à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Autrement dit, elles ne concernent pas tous les copropriétaires mais seulement certains d'entre eux.

Déjà, plusieurs copropriétaires sont mentionnés, et si l'on admet que plusieurs commence à 1, ce qui n'est pas ce que disent les lois, il s'agit de l'usage ou de l'utilité et PAS de la propriété. Le terme "appartiennent" est donc impropre.

Par Nihilscio

Déjà, « plusieurs » ne commence pas à 1 mais à 2. A 1 on n'est pas dans le commun mais dans le privatif.

L'article 6-2 dit : Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la PROPRIETE indivise de ces derniers.

Il y a des parties communes spéciales parce qu'elles servent à quelques uns et non aux autres. Comme elles ne servent qu'à ces quelques uns, elles sont la propriété indivise de ces quelques uns seulement. La réciproque est tout aussi vraie. Les parties communes spéciales n'étant la propriété que de quelques uns, elles ne servent qu'à ces quelques uns.

Les deux notions de propriété et d'utilité sont liées et indissociables. Il s'agit de l'usage ou de l'utilité ET de la propriété.

Le rédacteur du règlement de copropriété n'était pas pris de boisson et le terme "appartiennent" est pertinent.

Par AGeorges

Ce n'est pas la peine de répéter ce que j'ai déjà dit à propos du mot plusieurs.

Par ailleurs, "affecter" n'a pas de connotation aussi définitive que propriété, ce dernier étant inaliénable etc. Si une décision d'AG peut changer une affectation, avec la majorité et les votants appropriés, cela n'est pas possible pour la propriété des parties privatives. On ne peut donc assimiler les deux.

Enfin, on pourrait à l'extrême dans un cas comme celui-ci, dire que le RdC n'est pas compatible avec la loi ELAN car il déclare qu'il existe des parties communes spéciales mais il ne les définit pas, ce qui pourrait imposer une modification.

Le sujet de ces parties spéciales est fort vaste, il y a eu divers revirements au fil du temps et des jurisprudences contraires. Et encore, dans le cas présent, il n'y aurait qu'un seul bâtiment, ce qui est plus simple.

Par Nihilscio

Inutile de parler pour ne rien dire. J'arrête ici.