



## Appel de fond 20 ans après la vente et après décès du propriétaire

-----  
Par Gsaignes

Bonjour

Mon père possédait 2 appartements avec une cave chacun

Il les a vendu fin des années 90

Il est décédé en 2013

Depuis 2022 le nouveau syndic nous réclame des frais de copropriété sur les deux caves qui ont certainement été vendues avec les appartements

Dans l'inventaire des biens de succession de mon père il n'est pas fait mention de ces deux caves

Je ne suis donc pas propriétaire de ces deux caves

Je reçois néanmoins tous les trimestres des appels de fonds au nom de mon père

J'ai appelé pour expliquer mon cas, le syndic me demande de justifier que je ne suis pas le propriétaire

Je n'ai pas les actes de vente

J'ai envoyé deux fois en lettres recommandées l'acte de décès de mon père en leur demandant de me prouver que je suis propriétaire

Que faire? Mes multiples courriers n'ont aucun effet?

Merci pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour récupérer les actes de vente, il faut les demander au SPF :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759[/url]

Ce sera plus efficace que de réclamer au syndic...

Depuis quand recevez vous ces appels de fonds ? Ils concernent quelle période ?

-----  
Par Gsaignes

Je les reçois depuis 2022

Entre les années 90 et maintenant rien

Le syndic vient de changer et soit disant se pose la question à qui appartiennent les caves donc à envoyé un courrier au cas où.

Il n'envoie pas le courrier à mon nom mais à celui de mon père décédé car il n'a pas la trace de la succession

Je ne vois pas pourquoi ce serait à moi de prouver que je ne suis pas propriétaire!

-----  
Par yapasdequoi

Le souci c'est que vous êtes peut être propriétaire de ces caves ...

Le mieux c'est de vérifier, ensuite vous serez tranquille.

ça coûte 12 euros !

Si vous êtes devenu propriétaire par héritage de ces caves, les charges de copropriété peuvent vous être réclamées sur les 5 dernières années.

Si c'est le syndic qui se trompe, vous aurez le plaisir de lui renvoyer le justificatif et de lui demander de vous rembourser vos frais (12 euros + 2 courriers RAR)

-----

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est vraisemblable que votre père ait oublié de vendre les deux caves et que celles-ci aient été oubliées lors du règlement de la succession.

Vous et les autres héritiers s'il y en a pouvez en revendiquer la propriété. Il faudrait alors, par les soins d'un notaire, faire acter et publier au fichier immobilier la transmission de ces caves par succession.

Le syndic ne peut vous demander de payer des charges de propriété sans apporter la preuve que vous êtes le propriétaire des caves.

Il peut demander à la direction nationale d'interventions domaniales d'en assurer l'administration judiciaire jusqu'à ce qu'elles soient dévolues à un ou plusieurs héritiers ou, à défaut, à l'État. Il peut aussi proposer au syndicat des copropriétaires d'en prendre possession sans autre forme de procès au risque que le syndicat n'en soit dépossédé avant que le délai de prescription acquisitive ne soit écoulé.

-----  
Par Gsaignes

Merci Yapadequoi

Le syndic ne s'adresse pas à moi pour réclamer les charges mais à mon pere décédé

je suis un peu perdu sur le lien que vous m'avez envoyé  
quel formulaire choisir et quelle information mettre?

Depuis 30 ans je n'ai aucune trace (date, numéro des appartements, nom des acquéreur...) je n'ai que le numeros des caves

Mon notaire ne peut-il pas me faire un justificatif?

-----  
Par yapasdequoi

Oui votre notaire peut faire la vérification pour vous. Il demandera peut être un peu plus que 12 euros...

-----  
Par ESP

Bonjour, bienvenue,

Si vous disposez de l'acte de succession de votre père, les caves y sont-elles mentionnées ?

Si ce n'est pas le cas, vous pourriez le signaler au syndic, lui dire que votre père avait vendu ses appartements et certainement les caves avec, bien avant sa mort.

C'est ce que j'aurais fait personnellement, en lui indiquant les coordonnées du notaire, afin qu'il se mette en relation.

-----  
Par Nihilscio

quel formulaire choisir et quelle information mettre?

C'est le formulaire cerfa 3233-SD :  
[https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3233-sd/2020/3233-sd\\_2903.pdf](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3233-sd/2020/3233-sd_2903.pdf)

Sous Désignation des immeubles indiquer la référence cadastrale de l'immeuble qu'on peut trouver sur le site <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do> à partir de son adresse et les numéros des lots correspondant aux caves.

Je continue à penser que votre père avait oublié de vendre les caves.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Gsaignes,

Sans certitude, je soupçonne une raison particulière à votre situation. Pour statuer, il me serait utile de savoir à peu près de quand date la copropriété concernée.

Le raisonnement est lié au statut des caves. En tant que partie privative séparée du logement, une loi a imposé qu'une cave soit définie dans un lot numéroté à part, comme peut l'être un garage. MAIS avant cette loi, l'EDD se contentait d'attacher une cave à un logement, sans lui attribuer un numéro de "lot" spécifique. Les numéros étaient, par exemple, simplement notés sur la porte.

Pour info, c'est comme ça chez moi.

Et le règlement de propriété précise que les caves sont indissociables des appartements auxquels l'EDD les assigne.

Pour des raisons diverses, cette situation peut avoir évolué au cours des années (par exemple, chez moi, une dizaine de caves ont été loties, et la centaine qui reste n'a pas été modifiée).

Donc, si, conformément aux rattachements de l'EDD, vos caves ont été vendues avec l'appartement, sans préciser aucun numéro de lot, le Syndic peut, à l'époque avoir mal enregistré la chose.

Il est possible que les obligations de la loi ELAN (2018) aient entraîné une modification du RdC qui s'est traduite par une gestion 'lotie' des caves.

Pour vérifier tout ça, il faudrait avoir accès aux documents de la copropriété, ce qui risque d'être un peu difficile pour vous. D'autant plus qu'il me semble difficile pour le Syndic de justifier de tels appels de fonds. Pour ma part, je penche plus pour une erreur du Syndic (lequel) q'un oubli de votre père de vendre ses caves.

-----  
Par Gsaignes

Bonsoir ESP,

C'est exactement ce que j'ai fait sans succès

Le syndic estime que je dois apporter la preuve

-----  
Par Gsaignes

bonsoir AGeorges

l'immeuble date du début du 20ieme siecle autour de 1910

je n'ai aucune idée de la date de la copropriété

-----  
Par yapasdequoi

Si vous ne pouvez rien obtenir du syndic, consultez votre notaire qui aura très facilement accès au règlement de copropriété, à ses modificatifs éventuels et aux actes de vente passés par votre père. Vous aurez ainsi une vision claire de l'historique et de la situation.

Toute le reste c'est du bricolage...

Ou alors ne faites rien, croisez les doigts et attendez les poursuites judiciaires avec la bonne ou mauvaise surprise à l'arrivée.

-----  
Par AGeorges

Re Gsaignes,

Pour un immeuble aussi ancien, la validité de mon hypothèse se renforce. Vous avez bien sûr raison sur l'aspect de la mise en copropriété qui peut être plus récente.

Tout de même, l'obligation de lotir les caves à part est tout de même très largement postérieure à 1910 ... (je vais chercher la date ou si un intervenant la connaît plutôt que de parler de bricolage ...).

Si, effectivement, la scission a été faite en profitant des dispositifs (vote facile sous article 24) de la loi ELAN, vous avez un début d'explication. Ce serait récent et c'est pourquoi personne ne vous a rien demandé avant. Le Syndic s'est retrouvé avec des caves qui n'étaient pas mentionnées dans un acte de vente "récent" - et comme avant, ce n'était pas utile, il n'y avait rien de mal à ça (votre père n'a rien oublié et son notaire non plus) - , il les a donc imputées selon les

associations nominatives initiales au lieu de le faire via le possesseur du lot auparavant associé au travers des ventes successives.

Par expérience, je peux vous assurer que le Syndic qui oublie une partie des conséquences d'une modification de RdC n'est pas rare !

-----  
Par Nihilscio

Inutile de vous embrouiller l'esprit.

Il y a deux caves pour lesquelles le syndic n'a pas connaissance de mutation soit par vente soit par succession. Les numéros de lot de ces caves figurent sur les courriers envoyés par le syndic. Si besoin demandez-lui de vous les préciser.

Pour savoir si ces caves ont été ou non vendues, demandez au service de la publicité foncière la liste des actes établis sur les caves en question au moyen du formulaire cerfa 3233-SD. Vous aurez la réponse sous quinzaine.

-----  
Par yapasdequoi

Et si vous avez du mal à remplir ce formulaire, faites vous aider par votre notaire comme déjà dit.

-----  
Par AGeorges

Il y a deux caves pour lesquelles le syndic n'a pas connaissance de mutation

Vous n'en savez rien !

Un certain nombre d'autres caves peuvent être dans ce même cas.

Et s'il est vrai qu'il vaut mieux demander au SPF, rien ne dit que cela donnera la solution.

Et la réponse sous quinzaine risque fort d'être :

Nous n'avons rien sur ces caves.

Gsaives,

à votre place, je demanderai au Syndic si les caves ont été loties indépendamment disons depuis 2019.

C'est plus simple que de remplir un formulaire pour le SPF et ça ne vous empêchera pas de le faire après.

-----  
Par Nihilscio

Vous n'en savez rien !

Je le sais.

Si le syndic envoie des appels de fonds à l'ancien propriétaire c'est qu'à sa connaissance ces caves appartiennent encore à l'ancien propriétaire.

Accessoirement ce simple fait indique que, sur l'EDD, elles constituent des lots distincts des deux appartements vendus comme le prescrit la réglementation portant sur la publicité foncière depuis le 1er janvier 1956. L'hypothèse de la scission et de je ne sais quelle disposition de la loi ELAN est un non-sens.

Et la réponse sous quinzaine risque fort d'être :

Nous n'avons rien sur ces caves.

Non.

Apparaîtra au minimum le nom du dernier propriétaire, c'est à dire le père décédé. Cela confirmerait que les caves n'auraient pas été vendues et auraient dû figurer dans la succession.

à votre place, je demanderai au Syndic si les caves ont été loties indépendamment disons depuis 2019.

Le syndic risque fort de ne pas comprendre la question. "Lotir les caves" ?