



Destination d'un lot non modifié

Par Yria 83

Bonjour,

J'ai fait l'achat d'un appartement de type F2 en 2002, la vente a été enregistrée au bureau des hypothèques par un notaire.

A l'occasion d'une assemblée générale exceptionnelle pour voter un changement de destination du lot de mon voisin de palier qui ne peut pas vendre son bien en l'état.

Je découvre également que mon bien apparaît dans l'état de division comme étant " un local commercial 1 pièce avec balcon".

J'ai essayé de me rapprocher de l'office notarial qui existe toujours, mais il semblerait que le notaire ait pris sa retraite et le mail est resté sans réponse.

Au bureau de l'urbanisme ainsi que pour les impôts mon bien est un appartement.

Selon le syndic la modification de l'état de division m'incombe, frais d'un géomètre expert + notaire et enregistrement. (Évalué entre 2000 et 3000 euros !) Le projet doit être voté au préalable lors de l'assemblée générale.

L'immeuble ayant une double destination (commerces et habitations) et ma demande ne changeant pas le calcul de tantièmes des copropriétaires je m'interroge sur la lourdeur d'une mesure visant à régulariser ce qui me semble être un oubli antérieur à mon achat.

Pouvez-vous m'éclairer sur ce sujet?

Je vous remercie pour vos réponses.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il est fort étonnant que vous n'ayez pas eu le RDC avec EDD lors de votre achat. En 2002 c'était déjà obligatoire.

S'il y a un modificatif en prévision, vous pouvez peut-être partager les frais avec le voisin ?

Mais s'il n'y a aucun intérêt pour vous... pourquoi le voisin est-il obligé de le faire ?

Votre notaire a forcément un successeur qui a repris toutes les archives.

Par Yria 83

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Le RDC n'est pas dans l'acte de vente, il est stipulé qu'il est remis séparément. Et j'avoue que lors de la signature son absence est passée inaperçue pour moi, en toute confiance avec l'acte notarial.

Le voisin a fait toutes les démarches afin de finaliser au plus vite la vente de son bien bloquée par cette irrégularité, nous sommes encore 3 copropriétaires dans ce cas de figure.

Les archives sont conservées par les successeurs oui, j'ai même eu le responsable des archives qui m'a fourni un mail pour lui adresser ma demande, il devait me recontacter... et plus rien. Après que faut-il chercher? je possède l'acte de vente avec l'attestation de sa publication, mais à cette époque l'EDD avait-il valeur à bloquer la vente? je n'en suis pas sûre. Je savais que le rez-de-chaussée avait un usage commercial, mais pas le 1^{er} étage où se trouve mon appartement.

Par yapasdequoi

Si vous n'avez pas prêté attention à cette irrégularité lors de l'achat, il est bien trop tard pour des regrets ou des recours contre le notaire (et d'ailleurs à quel titre)

Sachez que lorsque vous voudrez vendre à votre tour, vous pourriez être bloqué comme le voisin l'est actuellement.

Pourquoi ne pas faire une actualisation globale en vous regroupant ? Ce serait le plus économique...

Par Yria 83

Vous avez raison , après vingt ans peu probable et surtout plus couteux d'essayer d'obtenir réparation. En fait on m'a vendu un local commercial avec cuisine équipée et salle de bain. Sauf que le prix au m2 d'un local commercial est nettement inferieur et si je n'ai rien vu ,le notaire non plus visiblement, et le syndic attend que ça coince...

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre affaire de destination de votre lot de copropriété est peut-être un faux problème.

Les dispositions légales en ce qui conserve la destination des parties communes et des parties privatives sont contenues dans les articles 8 et 26 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

- le règlement de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes ;
- le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ;
- l'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

C'est avant tout au règlement de copropriété qu'il faut se référer plutôt qu'à l'état descriptif de division. Si vous n'avez pas le règlement de copropriété, vous pouvez en demander une copie au service de la publicité foncière. L'EDD est avant tout un document technique qui décrit les lots de copropriété et en indique les quotes-parts de parties communes. Il ne concourt à déterminer la destination des lots de copropriété que dans le silence du règlement de copropriété. Quant à la destination de l'immeuble, elle est déterminée non seulement par le règlement de copropriété mais aussi par les caractères et la situation de l'immeuble.

Qui prétend bloquer la vente de votre voisin ?

Je savais que le rez de chaussée avait un usage commercial, mais pas le 1er étage où se trouve mon appartement : cela donne à penser que le rez de chaussée est à usage commercial et que les étages sont principalement à usage d'habitation, ce qui est classique, même si le règlement de copropriété autorise un usage commercial en étage. C'est à vérifier dans le règlement de copropriété. Je doute que votre appartement ne doive être utilisé que comme local commercial, ce qui serait une aberration par rapport aux caractères de l'immeuble. Mon sentiment est qu'il n'y a nul besoin de modifier l'EDD et que le blocage éventuel d'une vente serait infondé.

Par Yria 83

Merci pour votre réponse.

Il ne fait aucun doute que l'immeuble possède deux destinations, d'ailleurs les modifications demandées par mon voisin ont été proposées au vote sans problème donc non contraires au RDC.

Son cas étant sans doute plus complexe son F3 étant défini comme deux locaux commerciaux dans l'EDD, le notaire a sans doute exercé son devoir de conseil envers l'acquéreur et le prémunir d'éventuels déboires futurs.

Je n'ai qu'un seul lot donc pas de modification en terme de numérotation de lot, je vais étudier attentivement le RDC.

Je ne souhaite pas vendre pour le moment donc pas d'urgence, mais je pense que la situation mérite d'être éclaircie.

Par Nihilscio

Bonjour,

Un immeuble n'a jamais qu'une destination qui peut être plus ou moins large.

Le fait qu'un local soit composé de plusieurs lots de copropriété ne présente aucun inconvénient.

Si ce que demandait le voisin était conforme au règlement de copropriété, il n'y avait pas à modifier ce règlement. Un copropriétaire use librement de ses lots de copropriété. Si l'usage est conforme au règlement, tout va bien, il n'a aucune autorisation à solliciter. J'ai la nette impression que dans votre copropriété on se crée un faux problème. Je n'ai toujours pas compris ce qui pourrait bloquer la vente de votre appartement.