



Plan caves copro obsolète : obliger le syndic à le refaire

Par Dolval

Bonjour,

Je me permets de poser une question au sujet du plan des caves de ma copropriété qui est erronée : la cave dont je suis propriétaire telle qu'elle figure sur le plan d'origine (années 1960) correspond dans la réalité à un local EDF. Le plan d'origine des caves contient au moins une autre erreur concernant une autre cave.

Le syndic de notre résidence refuse obstinément de faire corriger les plans par un expert géomètre puis de faire voter le nouveau plan à l'AG (dans le cadre d'une modification du règlement de copro contenant l'EDD).

Je suis la partie lésée dans cette affaire et je souhaiterais savoir quelles sont mes possibilités d'actions.

Etant membre du conseil syndical, quels moyens de pression ai-je sur le syndic ? Puis-je assigner en justice le syndic, si oui sur quelle base légale (manquement à ses obligations...) ?

Merci beaucoup pour votre aide !

Dolval.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic ne peut pas faire cette démarche de son propre chef.

Il faut commencer par lui demander de mettre à l'ordre du jour la mission d'un géomètre expert pour mettre à jour ce plan.

Mais que vous apportera cette mise à jour ?

Attention : si modification des tantièmes, il faut l'unanimité.

Expliquez pourquoi êtes vous lésé ?

Par isernon

bonjour,

comme membre du conseil syndical, vous devriez savoir que le syndic ne peut pas engager de dépenses (sauf urgences) sans qu'une résolution prévue à l'ordre du jour, soit adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires.

comme l'indique yapasdequoi, vous demandez l'inscription de cette résolution à l'ordre du jour de votre prochaine A.G..

avez-vous une autre cave qui remplace la vôtre, occupée par le local EDF ?

quelle est la position des autres membres de votre conseil syndical ?

salutations

Par Dolval

Bonjour,

Merci de votre réponse, je vous donne des précisions :

1/ Les caves représentent toutes le même nombre de tantièmes. Donc a priori, une telle résolution passerait (les autres copropriétaires y seraient même favorables).

2/ L'erreur d'origine sur le plan des caves a généré des inversions de lots (j'occupe une cave numéro X au lieu de Y. Y est occupée par une personne qui devrait occuper Z, ainsi de suite).

Les copropriétaires concernés sont là depuis longtemps (risque de prescription acquisitive trentenaire réel !) et refusent de déménager de la (mauvaise) cave qu'ils occupent.

3/ Pour éviter que chacun se retrouve à attaquer en justice son voisin (avec le risque de prescription acquisitive trentenaire), la seule solution qu'il reste, comme le plan des caves d'origine est faux, est de refaire un plan. Mais le syndic refuse.

Légalement, les erreurs sur le plan d'origine doivent être corrigées. A votre avis, comment contraindre le syndic ? Et sur quoi l'assigner en justice s'il persiste dans son refus ?

Par isernon

manifestement, vous n'avez pas lu ma réponse.

le syndic ne peut pas décider des dépenses sans l'accord de l'A.G.

avant de vouloir assigner votre syndic, vous devriez demander l'inscription de cette question à l'ordre de votre prochaine A.G.

Par yapasdequoi

Vous vous trompez d'adversaire. le syndic n'est qu'un exécutant des décisions de l'AG.

Il ne faut pas refaire le plan, mais que chacun occupe la cave dont il est propriétaire. Ceci coutera bien moins cher que modifier le plan.

Mieux vaut une solution amiable, mais vous pouvez assigner celui qui occupe votre cave indûment.

Par Nihilscio

Bonjour,

Cette discussion fait suite à celle-ci :
[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/inversion-des-caves-copro-action-en-revendication-t28484.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/inversion-des-caves-copro-action-en-revendication-t28484.html[/url]

Dans cette discussion vous disiez qu'au fil du temps la situation s'était régularisée sauf pour trois copropriétaires.

Reste à vous arranger avec les deux autres copropriétaires. Je doute qu'un nouveau plan soit réellement utile. Même s'il l'est, ce ne sera qu'une photographie des lieux. Ce n'est pas le plan qui déterminera qui est propriétaire de quoi. Pour cela il faut un consensus des intéressés.

Si vous voulez faire dresser un nouveau plan par un géomètre au frais de la copropriété, il faut que vous en demandiez l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée. Si cela se fait, ce n'est pas pour autant qu'il sera automatiquement annexé à l'état descriptif de division. Il faudra pour cela l'accord de tous les copropriétaires pour qui ce plan diffère du plan actuel et l'intervention d'un notaire.

Pour vous protéger à l'avenir, le plus simple est un acte de notoriété dressé par un notaire selon lequel vous déclarez être en possession de la cave que vous occupez à titre de propriétaire, que vous notifieriez au propriétaire en titre et que vous feriez publier au fichier immobilier.

Par Dolval

Merci à tous pour ces réponses.

Il y a bien consensus des intéressés (les 3 copropriétaires concernés) pour refaire un plan et modifier les 3 numéros de lots des caves concernées. Les 2 autres refusent obstinément de déménager et veulent rester dans la cave qu'ils occupent (impossible de les faire bouger).

Si je suis vos réponses, je vais donc :

1/ envoyer une lettre AR au syndic pour demander l'inscription à l'ordre du jour d'une mission d'expert géomètre en vue de modifier le plan erroné des caves et de corriger, par là même, les 3 numéros de caves concernés.

2/ Si la résolution est votée par l'AG (très probable), demander à ce que le nouveau plan soit annexé à l'EDD (le consensus des 3 copropriétaires ne fait pas de doute) en faisant intervenir un notaire.

Il y aurait donc des frais :

_travail de l'expert-géomètre (d'après mes infos, autour de 1000 euros) ;

_frais de notaire pour faire enregistrer l'annexe modifiée (nouveau plan) à l'EDD devant la SPF (quel coût ? là aucune idée...).

Je suis d'accord avec vous, le plus simple serait que tout le monde déménage (mais refus obstiné des autres). Je ne me vois pas non plus faire un procès au voisin occupant illégal de ma cave (personnes âgées malades).

Un grand merci à tous ceux qui ont répondu !

Par yapasdequoi

Je doute que modifier le plan de l'EDD modifie les propriétés individuelles.

A vérifier auprès de votre notaire avant d'engager des frais.

NB : Il y a fort à parier que les copropriétaires ne vont pas voter pour un projet qui leur coûte de l'argent et ne présente aucun intérêt pour eux.

Par Dolval

Les autres copropriétaires ne courent-ils pas un risque juridique/assurantiel à détenir des caves dont le plan d'ensemble est faux ? Je pense que c'est aussi dans l'intérêt de tout le monde d'avoir une copro avec des plans à jour.

Pour le reste, il ne s'agit pas de modifier les titres de propriété des 3 personnes concernées, mais simplement de faire coïncider les 3 titres de propriété sur les caves avec l'état de fait (l'occupation réelle). Au contraire, cela évite justement de procéder à un échange de biens immobiliers devant notaire (avec droits de mutation, etc.) où là il y aurait effectivement modification des titres de propriété avec un nouveau numéro de cave sur le nouvel acte pour chacune des 3 personnes.

Encore merci de vos éclairages !

(J'espère en sortir de cette histoire...)

Par isernon

bonjour,

je ne vois pas quels risques prennent les copropriétaires qui souhaitent ne rien modifier.

ce qui est certain, c'est que si une majorité de copropriétaires souhaite que rien ne bouge, la seule solution est le passage par la case tribunal.

la solution de bon sens, serait que chaque occupant des caves concernées prennent possession des caves dont ils sont propriétaires mais selon vos messages, ce n'est pas possible.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Dolval,

Une petite idée, à vous de vérifier si elle est applicable dans votre contexte.

Les caves sont souvent identifiées par un numéro sur la porte. Au cas où le numéro de l'EDD ne correspond pas à la réalité, un 'truc' simple est de changer le numéro marqué sur la porte, avec l'accord de vos 5 copros ... très facile avec un pochoir et un peu de peinture et bien moins lourd que de refaire le plan, le faire enregistrer, accepter par l'AG, etc.

Par Nihilscio

Ce n'est pas en changeant les numéros inscrits sur les portes qu'on changera le plan existant et que seront modifiés les clauses des titres de propriété.

Les autres copropriétaires ne courent-ils pas un risque juridique/assurantiel à détenir des caves dont le plan d'ensemble est faux ?

Est-il vraiment faux ?

Rien ne permet de savoir si les autres copropriétaires courent un risque quelconque. S'ils se sont arrangés entre eux, tout est clair.

Pour le reste, il ne s'agit pas de modifier les titres de propriété des 3 personnes concernées

Si, il s'agit bien de modifier les droits de propriété tels qu'ils sont inscrits dans les titres. Pour cela il faut s'entendre avec les copropriétaires concernés ou ne rien faire et laisser perdurer une situation vieille de plus de cinquante ans.

Par AGeorges

Bonsoir,

Je ne suis pas sûr que le problème se pose en ces termes.

Trois éléments sont à prendre en considération :

1. Sur le plan dont il a été parlé, existe-t-il une référence claire de numérotation des caves ? Le cas échéant, les caves, sur ledit plan, portent-elles un numéro de lot. En 1960, il n'était pas obligatoire de définir des lots pour des unités foncières disjointes. Chez moi (1954), aucune cave n'est lotie, elle sont juste numérotées sur la porte, il n'y a pas de plan ou pas de n° sur le plan.
2. Les caves sont-elles numérotées, physiquement, par exemple sur la porte ou le chambranle, et si oui, est-ce avec le numéro de lot ou un autre numéro ?
3. Les actes d'acquisitions font-ils référence au numéro de la cave associée au lot principal.

Ensuite, se pose une question de droit :

- Quand les actes d'acquisition donnent des informations contradictoires avec celles de l'EDD, qui a raison ou qui a tort ?

Si c'est l'acte de vente rapproché du numéro physique attaché à la porte de la cave, alors ma proposition d'aligner les numéros de cave sur ceux des actes d'acquisition reste valide. L'EDD reste erroné, mais cela ne gênera personne puisque l'acte d'acquisition sera correct.

Par Nihilscio

En 1960, il n'était pas obligatoire de définir des lots pour des unités foncières disjointes

C'était obligatoire. Article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955 dans sa rédaction originelle :

Dans tout règlement de copropriété établi conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 28 juin 1938 et à l'article 80 de la loi n° 53-80 du 7 février 1953 et publié à partir du 1er janvier 1956, chaque partie d'immeuble susceptible de propriété divise (appartement, boutique, chambre de service, cave, garage, etc.), doit faire l'objet d'un lot distinct numéroté.

Quand les actes d'acquisition donnent des informations contradictoires avec celles de l'EDD, qui a raison ou qui a tort ? Non-sens. Autant se demander quand un acte d'acquisition porte sur une parcelle cadastrale qui n'existe pas, qui a raison le cadastre ou l'acte ?

Quoi qu'il en soit, le titre de propriété est cohérent avec l'EDD et indique parfaitement la situation :

- propriété du lot A, ce lot étant possédé par un tiers,
- possession du lot B dont le propriétaire en titre est un tiers.

Par AGeorges

OK.

C'était vrai en 1954 mais pas en 1960.

J'ai été trompé par LégiFrance, la recherche de version antérieure de l'article 71 s'arrêtant en 1979.

En fait, en creusant, on finit par récupérer le JO de 1955 après avoir été informé d'une autorisation nécessaire !

En principe, l'impossibilité d'erreur viendrait du texte

4. En cas de discordance, dans la désignation des lots, entre les énonciations du tableau établi en exécution du 1 du présent article ou de l'acte modificatif visé au 2 et celles figurant dans les documents publiés postérieurement, la formalité est rejetée conformément aux prescriptions des articles 34, 36, 37 et 74 du présent décret.

Encore que l'on ne puisse que supposer que la formalité qui est rejetée est la dernière. Tout cela supposant que tous les contrôles sont TOUJOURS effectués, et l'on peut se demander pourquoi cette question est arrivée ici puisque si l'EDD et le tableau 'obligatoire' depuis 1956 n'étaient pas respectés par les actes ultérieurs. Ou faut-il croire que le poseur de question est en fait propriétaire du local EDF ?

Par Dolval

Bonjour,

Je réponds à vos questions pour compléter :

1. Sur le plan dont il a été parlé, existe-t-il une référence claire de numérotation des caves ?

Oui mais la numérotation actuelle ne correspond plus aux numéros tels qu'il figure sur ce plan d'origine (d'où un plan erroné et obsolète).

2. Les caves sont-elles numérotées, physiquement, par exemple sur la porte ou le chambranle, et si oui, est-ce avec le numéro de lot ou un autre numéro ?

Oui elles sont numérotées depuis une dizaine d'années physiquement. Avant les numéros étaient écrits à la craie sur les portes. Lors de ce marquage physique des numéros, il a bien été constaté qu'il y avait décorrélation entre l'état de fait et le plan d'origine.

3. Les actes d'acquisitions font-ils référence au numéro de la cave associée au lot principal.

Chaque cave correspond à un lot mais un lot indépendant de chaque appartement. Un lot d'une cave a une identité foncière propre.

Ce n'est pas en changeant les numéros inscrits sur les portes qu'on changera le plan existant et que seront modifiés les clauses des titres de propriété.

Citation :

Les autres copropriétaires ne courent-ils pas un risque juridique/assurantiel à détenir des caves dont le plan d'ensemble est faux ?

Est-il vraiment faux ?

Rien ne permet de savoir si les autres copropriétaires courent un risque quelconque. S'ils se sont arrangés entre eux, tout est clair.

Le problème que pose cette situation est le risque d'usucapion exercée par les occupants de la cave dont j'ai la propriété. Ils occupent la mauvaise cave (la mienne) depuis plus de 30 ans. Moi je n'occupe la mauvaise cave (celle d'un autre) que depuis un an... Je risque de perdre purement et simplement ma cave si j'assigne en revendication les occupants illégaux de la cave dont j'ai la propriété.

De fait, je compte m'appuyer sur l'inexactitude du plan d'origine pour sauver ma situation...

Encore merci à tous d'éclairer ma lanterne avec vos connaissances.

Par Nihilscio

L'usucapion vous profite autant qu'elle profite aux autres. Vous reprenez la possession de votre prédécesseur.

Vous feriez mieux de reprendre la cave que vous avez libérée. Vous n'arriverez pas à prendre possession de celle dont vous êtes propriétaire en titre.

De fait, je compte m'appuyer sur l'inexactitude du plan d'origine pour sauver ma situation...

La preuve de l'inexactitude du plan vous incombe. Comment allez-vous faire ?

Consultez un notaire.

Les numéros inscrits sur les portes des caves ne sont pas forcément les numéros de lots. Ils ne prouvent rien.

Par Dolval

Citation :

De fait, je compte m'appuyer sur l'inexactitude du plan d'origine pour sauver ma situation...

La preuve de l'inexactitude du plan vous incombe. Comment allez-vous faire ?

J'ai une photocopie du plan d'origine qui a été désarchivée auprès de la SPF par l'ancienne propriétaire de mon logement (notaire de son état). J'ai pris en photo le local EDF qui se trouve à la place de ce qui devrait être ma cave. Pour le coup, ce n'est pas difficile à démontrer.

Les numéros inscrits sur les portes des caves ne sont pas forcément les numéros de lots. Ils ne prouvent rien.

En effet, c'est pour cela que je me réfère au plan d'origine des caves (celui-ci n'ayant jamais été modifié) qui contenait des erreurs.

L'usucapion vous profite autant qu'elle profite aux autres. Vous reprenez la possession de votre prédécesseur.

Vous feriez mieux de reprendre la cave que vous avez libérée. Vous n'arriverez pas à prendre possession de celle dont vous êtes propriétaire en titre.

Sauf que j'ai appris que l'ancienne propriétaire n'avait pas tout le temps occupé la cave que j'occupe actuellement. Au petit jeu de l'usucapion, je suis le plus en danger :

_le copropriétaire qui occupe ma cave l'occupe depuis plus de 30 ans ;

_le 2e copropriétaire qui occupe lui aussi une mauvaise cave l'occupe depuis 17 ans (mais ceux qui leur ont vendu l'appartement occupaient déjà la même cave)

_Je risque d'être le dindon de la farce (installé depuis un an et celle qui m'a vendu l'appartement (une notaire !) n'a pas tout le temps occupé la même cave depuis 2005, date de son arrivée dans la résidence...