



Pas de modification d'EDD après changement de destination

Par Tchebe

Bonjour,
Nous sommes dans une copropriété avec habitation et entrepôt.
Un copropriétaire a demandé un permis de construire pour transformer l'entrepôt en habitation qu'il a obtenu.
Le problème est le suivant, c'est qu'aujourd'hui la surface de la maison a doublé celle de l'ancien entrepôt (toit rehaussé) mais dans l'état descriptif de division, ce lot reste un entrepôt qui donc n'a plus les bons tantièmes et plus les bonnes charges...
Nous avons demandé au copropriétaire de faire une modification de l'EDD, ce qu'il refuse. Aujourd'hui la maison est en vente mais déclarer en entrepôt.
Merci de m'éclairer si vous le pouvez...

Par janus2

Bonjour,
Que fait le syndic ?
Cette transformation a-t-elle été votée en AG ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est une copropriété horizontale ? ou bien une ASL ?
La modification de l'EDD et des tantièmes doit (devait ?) être votée en même temps que l'autorisation de l'AG.

Par Nihilscio

Bonjour,

Quels seraient les bons tantièmes et les bonnes charges ?

En augmentant sa quote-part de propriété commune vous lui faites cadeau d'une partie du sol.

Par Tchebe

Merci pour vos retours.
Alors le syndic est bénévole et c'est moi qui m'occupe de ça aujourd'hui car nous sommes une petite copropriété de 16 lots.
J'ai bien fait voter en AG le changement de destination mais je pense m'être loupé sur l'EDD. Il nous avait bien fourni tous son dossier avec PC et plan d'architecte mais pas de modificatif de l'EDD.
Cela a déjà eu lieu il y a 3 ans avec un syndic pro, et pareil il n'y a pas eu de changement d'EDD donc le copropriétaire paye 3 fois moins de charges que tous les autres vu que son bien est toujours entrepôt au lieu d'habitation..
Merci

Par Nihilscio

Ce n'est pas l'EDD qu'il faut modifier, c'est le règlement de copropriété dans le but de modifier la répartition des charges. Cela requiert l'unanimité. A défaut d'unanimité, il faut une décision de justice : article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Un exemple d'une telle situation est donné dans
l'[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031949606?init=true&page=1&query=14-26.921&searchField=ALL&tab_selection=all]arrêt de la cour de cassation du 28 janvier 2016, n° 14-26.921[/url].

Par yapasdequoi

Alors finalement c'est bien une habitation ou un garage mécanique ?
ou est-ce un autre entrepôt ?

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/changement-de-destination-lot-copropriete-t43904.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/changement-de-destination-lot-copropriete-t43904.html[/url]

Par Tchebe

"Ya pas de quoi" pour résumé, vu que vous étiez intervenu pour l'autre post, c'est un monsieur qui a acheté 4 entrepôts qu'il devait transformer en habitation (2 lots), et en stationnement (2 lots). Le premier lot a été transformé en habitation (pour le moment le lot adjacent n'a pas été transformé en stationnement. Pour le lot 2, la mairie lui a refusé son PC pour suspicion de pollution des sols avec des prélèvements et analyse pour un montant de 4K, ce qu'il a refusé de faire et a donc décidé de transformer son local en garage mécanique (d'où l'autre post). Pour ce problème, la mairie a pris le relais car elle n'était pas au courant et qu'apparemment on ne peut pas faire ce que l'on veut en implantant un commerce de type sans rien demander à personne, en ne respectant pas le PC de base et certaines normes...

J'espère avoir été assez précis.

Pour infos, nous sommes déjà au tribunal car il ne paie aucunes charges depuis 2 ans car nous lui avons refusé la vente d'une partie commune....

Par Tchebe

"Ya pas de quoi" pour résumé, vu que vous étiez intervenu pour l'autre post, c'est un monsieur qui a acheté 4 entrepôts qu'il devait transformer en habitation (2 lots), et en stationnement (2 lots). Le premier lot a été transformé en habitation (pour le moment le lot adjacent n'a pas été transformé en stationnement. Pour le lot 2, la mairie lui a refusé son PC pour suspicion de pollution des sols avec des prélèvements et analyse pour un montant de 4K, ce qu'il a refusé de faire et a donc décidé de transformer son local en garage mécanique (d'où l'autre post). Pour ce problème, la mairie a pris le relais car elle n'était pas au courant et qu'apparemment on ne peut pas faire ce que l'on veut en implantant un commerce de type sans rien demander à personne, en ne respectant pas le PC de base et certaines normes...

J'espère avoir été assez précis.

Pour infos, nous sommes déjà au tribunal car il ne paie aucunes charges depuis 2 ans car nous lui avons refusé la vente d'une partie commune....

Par yapasdequoi

Ah je vois que vous avez tiré le gros lot.

Plutôt qu'un forum avec quelques conseils génériques, vous devriez vous faire aider par un avocat ou au moins une association de copropriétaires type ARC.

Vous en avez pour des années.

Par Tchebe

Oui le gros lot