



## Litige syndic et conseil syndical vs moi

-----  
Par imzip

Bonsoir,

J'ai acheté un garage (deux pièces) en 2012 via une agence immobilière. Aujourd'hui le syndic vient de changer, et il me demande si j'ai cassé le mur pour accéder à la deuxième pièce (sur les plans de la copro c'est un triangle sans ouverture mitoyen à mon garage)! Sur l'acte de propriété les M2 ne sont pas inscrits et aucun plan joint. Lors de la visite pour l'achat en 2012 l'agence m'a vendu ce que j'ai vu, un garage avec deux pièces. Cette pièce à l'origine était borgne (fermée) sans aucun accès. Le syndic pense que c'est lors de la construction que le premier acquéreur a acheté sur plan et a demandé à ce que le mur n'aille pas jusqu'au bout pour qu'il puisse profiter de cette pièce borgne (environ 6,5 m<sup>2</sup>) et qu'aucune rectification sur les plans n'a été faite.

Le nouveau syndic a bien confirmé que je n'ai pas cassé le mur pour accéder à cette pièce que c'est d'origine (mur banché)

Cette pièce m'appartient-elle? Qui a fait une erreur? J'ai acheté ce que l'on m'a montré (aujourd'hui le président du conseil syndical veut me louer cette pièce!) je ne sais pas quoi faire....

Merci pour votre réponse.

Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce qui fait foi c'est l'acte de vente et le règlement de copropriété qui a été publié avec en annexe un plan des lots. Consultez ces 2 documents et ne vous fiez pas à "ce que l'on vous a montré".

L'agent immobilier n'a sans doute rien vérifié et le vendeur a probablement laissé dire... Surtout s'il avait démolé le mur pour s'approprier une partie commune sans rien signaler ni demander à personne....

Si la réalité est différente des plans officiels, il faudra régulariser.

-----  
Par imzip

Merci pour votre réponse. Je vais voir tout ça.

Je pense que la responsabilité de l'agence et du notaire doit être engagée.

Ils auraient dû vérifier, je me sens lésé, si j'avais su que cette pièce n'était pas avec le garage je n'aurais sûrement pas acheté.

Le président du conseil syndical veut murer l'ouverture. Cette pièce ne servira plus à personne!

Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Ni l'agence ni le notaire ne sont en cause, c'est vous qui avez été naïf et le vendeur qui a éventuellement sciemment dissimulé un élément essentiel.

C'est donc contre le vendeur que vous pourriez engager une action pour dol... Sauf si vous n'avez pas lu les documents et que la surface exacte était indiquée.

-----  
Par yapasdequoi

Murer la pièce est stupide. Si elle est partie commune il serait bien plus malin de vous obliger à l'acheter à la copropriété.

Mais vérifiez bien vos documents et consultez un avocat pour un recours éventuel contre le vendeur.

-----  
Par Rambotte

Bonjour.

Le vendeur vous vend un lot de copropriété, et c'est la chose vendue désignée dans l'acte de vente. Le rôle du notaire est de vérifier que le vendeur est propriétaire du lot vendu. Il n'a pas de devoir d'aller vérifier sur place que la configuration des lieux peut vous faire croire que des parties externes au lot vous sont aussi vendues, c'est-à-dire de vous faire croire que l'étendue physique du lot est plus vaste que la réalité.

-----  
Par janus2

il serait bien plus malin de vous obliger à l'acheter à la copropriété.

Bonjour,

Comment pourrait-on obliger quelqu'un à acheter quelque chose ?

-----  
Par yapasdequoi

Je corrige : "proposer d'acheter" ou à défaut de le remettre en état d'origine.

Cette demande passe par une résolution en AG ou au tribunal.

-----  
Par imzip

Bonsoir,

J'ai payé 3000 euros de frais d'agence et 2100 euros de notaire,

je pense que je n'ai pas à vérifier si ils ont bien fait leur boulot....

Quand vous emmenez votre voiture chez le garagiste, une fois récupérée, vous ne vérifiez pas son boulot et vous ne contrôlez pas s'il a bien serré toutes les vis !!!

je trouve fort exagéré que je doive racheter une partie que je croyais être avec le lot.

Sur l'acte de vente il n'y a pas de plan de copro ni de mètre carré de stipulé (apparemment loi Carrez, le syndic d'aujourd'hui a confirmé ceci.

Bonne soirée à tous

-----  
Par yapasdequoi

Non la loi Carrez ne s'applique pas aux garages.

Il faut retrouver le plan annexé au règlement de copropriété.

Interrogez le SPF.

-----  
Par imzip

j'ai vu le plan du syndic et il y a bien deux lots.

Pourquoi faire un lot d'une pièce borgne sans accès????

-----  
Par yapasdequoi

Le "plan du syndic" est-il celui publié au SPF ?

Cette pièce borgne a donc un numéro de lot ? Et donc ce numéro de lot est dans votre acte notarié ?

Pourquoi dites-vous qu'il n'y a pas d'accès puisque vous y accédez suite à l'absence du fameux mur ?

L'accès original était peut-être via un autre lot ? (escalier de cave par exemple)

Il faut déterminer l'historique de ce lot. Depuis mon écran ce n'est pas possible. C'est à vous de creuser le sujet.

-----  
Par imzip

c'est le plan que m'a montré le nouveau syndic.

Sur le plan le mur va jusqu'au l'autre mur (perpendiculaire) donc, c'est bien une pièce borgne sans aucun accès. Pourquoi faire un lot sur une pièce fermée par trois murs (triangulaire)?????

-----  
Par imzip

pour mémoire:

Le nouveau syndic pense que c'est lors de la construction (pas loin de trente ans) que le premier acquéreur a acheté sur plan (garage + appartement) et a demandé à ce que le mur n'aille pas jusqu'au bout pour qu'il puisse profiter de cette pièce borgne (environ 6,5 m2) et qu'aucune rectification à l'époque n'a été faite sur les plans.

-----  
Par imzip

le lot n'est pas écrit sur l'acte...

-----  
Par yapasdequoi

S'il n'est pas inscrit sur votre acte, c'est que vous ne l'avez pas acheté !  
Maintenant il faut savoir à qui il appartient légalement.  
Interrogez le SPF ! (bis... ter ...)

-----  
Par Rambotte

Dans l'état descriptif de division, inclus dans le règlement de copropriété (ou en annexe), qu'est-il indiqué à propos de votre lot garage ?

Et y trouve-t-on un autre lot qui pourrait correspondre à l'espace litigieux ?

Un lot n'existe que s'il est dans l'état descriptif. Sinon, c'est une partie commune. Par exemple, le hall d'entrée n'est pas un lot.

Et si le notaire a retranscrit ce qu'il y a écrit dans le descriptif, il n'y a aucune faute de sa part. Ce n'est pas son travail que de vérifier la configuration des lieux, et de vous dire les limites officielles du lot. Il n'est pas géomètre.

-----  
Par imzip

Bonsoir,

Pouvez-vous m'en dire plus sur le SPF ?

Je ne sais pas ce que c'est, ça s'interroge ? Où ?

merci pour vos conseils

vous croyez que je peux voir les propriétaires précédent ?

Bonne soirée.

-----  
Par Rambotte

Le Service de la Publicité Foncière, anciennement "Conservation des Hypothèques".

Tous les actes notariés immobiliers doivent y être enregistrés pour être opposables aux tiers. Bref, la propriété immobilière est publique.

Il existe des formulaires Cerfa, disponibles en ligne.

La "demande de renseignement" sur une parcelle ou sur une personne, qui permet de récupérer l'ensemble des actes ayant porté sur le bien, ou auxquels la personne a pu participer.

Chaque acte ayant une référence de publication.

Puis la "demande de copie d'acte" sur une référence de publication.

Ces demandes doivent être adressées au bureau de la publicité foncière du lieu de situation du bien.

-----  
Par imzip

Y a t il moyen de mettre un plan ?  
sur le forum ?

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous demandé le plan au SPF ?

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

-----  
Par Rambotte

Il faut mettre votre image sur un site de partage, puis insérer un lien http ou https grâce au bouton "ajouter une image" (l'avant-dernier avant le bouton "citation" [...] avant les émoticônes)

-----  
Par imzip

OK merci, je fais ça demain.  
pour le SPF je vais regarder, merci pour le lien  
Bonne soirée

-----  
Par imzip

[img]https://postimg.cc/9Djnzffh[/img]

Bonsoir j'espère que le lien fonctionne.

Sur le plan de la copro (que m'a montré le président du conseil syndical) le mur représenté par la ligne pointillée rouge et d'après le plan existant, alors qu'en réalité il n'y a pas de mur (pointillé rouge) est-ce plus compréhensible?

merci  
<https://postimg.cc/9Djnzffh>

-----  
Par Rambotte

Il ne semble pas fonctionner.  
Vous pouvez aussi tenter de le mettre sous forme textuelle.

Si c'est un lien https, il faut rajouter le s car le bouton propose http://

-----  
Par imzip

ça fonctionne

-----  
Par Rambotte

Donc c'est un lot (le N°26), ce n'est pas une partie commune !  
Après, le propriétaire du lot peut être la personne morale "syndicat des copropriétaires".

Si votre acte de vente ne mentionne pas que vous avez acquis le lot 26, vous n'êtes pas propriétaire du lot 26.

Et normalement, ce lot 26 doit être décrit au règlement de copropriété, avec ses tantièmes.

-----  
Par imzip

vous pensez que je peux me retourner contre l'agence???

-----  
Par Rambotte

Quelle faute aurait-elle commise ?

Le vendeur vend son lot garage N° 58. Il mandate une agence pour la vente de ce lot N°58.  
L'agence demande toutes les pièces justificatives de sa propriété du lot N°58, et obtient la description du lot N°58 au

règlement de copropriété.

C'est cela qu'on vous propose d'acquérir.

Ensuite, le notaire demande toutes les pièces justificatives de la propriété du lot N°58, et obtient la description du lot N°58 au règlement de copropriété.

C'est cela qui vous est vendu dans l'acte notarié.

Si le lot N°26 ne vous est pas vendu, comme on doute qu'il y ait eu une personne physique propriétaire de ce lot N°26, c'est probablement que le propriétaire est le syndicat des copropriétaires. Cela peut se vérifier au SPF en indiquant le N° du lot dans la demande de renseignements.

Avantage de cette situation, c'est que vous pouvez proposer au syndicat d'acquérir le lot N°26, sans modification du règlement de copropriété et de la répartition des tantièmes. Notez que pour l'instant, vous n'avez dépensé aucun argent pour ce lot, puisque vous ne l'avez pas acquis. Le prix de vente payé ne correspond qu'au lot N°58. Il ne s'agit donc pas de payer une deuxième fois cet espace triangulaire.

-----  
Par yapasdequoi

Complètement d'accord avec l'analyse de Rambotte.

Vous avez acheté le lot 58, il vous appartient.

Vous n'avez PAS acheté le lot 26, il ne vous appartient pas. Si vous voulez l'acquérir, il faudra identifier son propriétaire légal (à demander au syndic ou au SPF) et lui proposer un prix.

De même par exemple pour tout autre lot de la copropriété ! Au hasard le 57 ne vous appartient pas non plus, ni le 56 ...

-----  
Par imzip

ok merci pour cet éclaircissement.

Bonne soirée à vous