Usage sur terrain en indivision

Par liho

Bonjour,

Nous possédons un appartement en rez-de-chaussée. Celui-ci à un accès direct depuis l'extérieur à partir d'une cour privée en indivision. Nous ne possédons qu'un droit de passage sur cette cour.
Lors de l'achat de l'appartement il y a 8 ans, une terrasse était installée sans existence légale et nous l'avons toujours utilisée comme si elle nous appartenait sans souci.

Problème, aujourd'hui, nous souhaitons vendre l'appartement mais certains potentiels acheteur nous demande s'il est possible de régulariser la situation avec cette terrasse, ce que je comprends tout à fait.
Mais nous ne savons pas exactement quels sont les propriétaires de cette parcelle (je vais me rendre à la Mairie demain pour le demander) et nous ne savons pas ce qu'il est possible de faire !

Savez-vous quelles options s'offrent à nous concernant cette terrasse "illégale" ?
Je pense qu'acheter une part de cette cour n'est pas possible dans notre cas.
Les prochains propriétaires peuvent-ils obtenir légalement un droit d'usage ou existe-t-il d'autres possibilité ?

Merci d'avance

Par ESP

Bonjour
Autant vous dire de suite que si tous les membres de l'indivision ne sont pas d'accord, c'est mission impossible...

Quel est l'intérêt de cette terrasse pour les indivisaires en question ?

Par liho

Il n'y a pas vraiment d'intérêt pour les indivisaires.
La cour fait environ 400m², elle sert à stationner les véhicules de certains habitants, il y a des garages (dont un nous appartenant).
Notre terrasse est sur la longueur de notre appartement elle fait 18m² (1.80m de large x 10m de long). Elle est située sur l'arrière de notre bâtiment (ancien) en plein centre ville, le cadastre est un vrai puzzle !

Les potentiels acquéreurs ont un peu peur qu'on leur demande un jour de la supprimer.

Nous avons conscience que tous les indivisaires doivent être en accord pour chaque décision, cependant, je pense qu'ils ne sont pas nombreux.

Par ESP

Vous pouvez essayer de trouver qui ils sont et solliciter une utilisation privative ou proposer de racheter les M2 représentatifs de votre terrasse.

Par AGeorges

Bonsoir,

Désolé, je ne comprends pas bien l'organisation de tout ça.

1. Si vous êtes propriétaire d'un appartement en Rez-de-Chaussée, quel est votre statut ? Copropriété ou pas ? Combien de lots (utile pour une proposition) ?

2. La Cour n'appartient donc pas à la copropriété ?

3. Votre terrasse est-elle sur l'empattement de la cour ? Est-elle 'fermée' (haie ou autre) ? Le terrain sur lequel la terrasse a été construite est-il hors la 'copropriété' ?

4. Les habitants qui garent leur voiture dans cette cour sont-ils de votre immeuble ou d'autres lots environnants qui n'ont rien à voir avec vous (ou les deux) ?

5. Disposez-vous de la convention d'indivision de la cour ? Si oui, y a-t-il un 'deal' de partage ? (L'indivision peut juste venir d'une succession ...).

6. Pourquoi cette cour est-elle en indivision si vous (et d'autres) n'avez qu'un droit de passage ? La cour est-elle principalement 'abandonnée' par le fonds servant du fait des servitudes de passage ?

7. Quel est le statut des 'garages'. Comment un garage, sis dans une cour en indivision, peut-il vous appartenir ? Etes-vous propriétaire ou avez-vous juste un droit d'usage ?

Par liho

Bonjour et merci pour votre réponse.

Nous avons demandés quelques renseignements aujourd'hui et nous avons donc un peu plus d'infos.

1. L'immeuble (de 4 étages) est une copropriété sans syndic. Je ne connais pas le nombre de lots, c'est un immeuble ancien et un vrai puzzle ! Nous possédons 2 lots sur la parcelle de l'immeuble (286).

2. La cour a été mise en indivision, à priori dans les années 50 (d'après une voisine). Le cadastre n'est pas à jour et le propriétaire toujours enregistré au cadastre est décédé depuis plus de 20 ans ! L'indivision concernerait chaque personne possédant un bien immeuble lié à la cour (tout bâtiment construit donc 2 immeubles et plusieurs grange/garages). Il n'est pas lié uniquement à notre copropriété.

3. Notre terrasse part du mur de l'immeuble où se trouve notre porte d'entrée (directement sur l'extérieur) et cour le long du mur sur 9m. Elle avance sur la cour d'environ 1,80m. Terrasse en bois fermée.

4. Les voitures garée sont soit des propriétaire liés à cette indivision, soit leurs locataires.

5.6. Nous ne connaissons pas les conditions exactes de l'indivision qui est ancienne.
Notre acte de vente ne mentionne qu'un droit de passage mais à priori, cette information n'est pas exacte.
7. Les garages sont d'anciennes granges. Ce sont des parcelles de terrain différentes accolées à celle de la cour.
Nous sommes propriétaire de la parcelle de notre grange/garage. L'accès à celle-ci se fait par la cour.

[img]http://image.noelshack.com/minis/2021/18/4/1620327384-cadastre.png[/img]
Les parcelles :
La cour 1098 + 282
Notre immeuble 286
2ème immeuble concerné par l'indivision 2119 + 2120
Granges/garages 231, 280, 283 et la notre 284

Par ESP

Merci pour ces précisions. Donc cette cour s'appelerait indivision au lieu de partie commune aux copropriétaires ?
En copropriété, c'est l'assemblée générale qui peut accorder l'usage privatif de la terrasse.
Que dit exactement votre acte d'achat sur cette indivision ?

Par liho

Voici l'extrait de notre acte de vente concerné.
[url=http://image.noelshack.com/fichiers/2021/18/4/1620328001-scan2b.jpg

Il n'est pas fait mention d'indivision mais à priori, après des recherche, un notaire à pu établir l'indivision mais celle-ci

n'est visible sur un acte de vente, pour nous comme pour les autre habitants.

Nous n'avons pas de syndic, pas d'assemblées générales. Rien n'est fait et aucune décision n'est prise, chacun vie comme cela...

]

Par AGeorges

L'immeuble (de 4 étages) est une copropriété sans syndic

C'est illégal.

c'est un immeuble ancien et un vrai puzzle !

Vous avez un état descriptif de division qui précise tous les lots et toutes les parties communes. Avez-vous regardé si votre terrasse y est inscrite.

Votre copropriété doit obligatoirement avoir été enregistrée. Sinon vous êtes passible d'une amende.

Une terrasse fermée de la dimension que vous indiquez doit avoir au moins être déclarée. Les archives de la copropriété doivent bien être quelque part. Qui paye les factures générales (éclairage des parties communes, TEOM, ...) ?

Tout cela devrait affoler encore plus vos éventuels acquéreurs. Par exemple, vous devez fournir les PV des 3 dernières AG qui ont été organisées par votre syndic hum hum. Sinon, c'est un motif d'annulation de la vente.

Depuis 2010, il y a eu 3 lois majeures qui ont renforcé les dispositifs concernant les copropriétés. Vous êtes totalement hors des clous.
Parlez-en à vos voisins et faites quelque chose avant que les ennuis n'arrivent.

Et bon courage !

Par liho

Il existe effectivement une copropriété déclarée et enregistrée par un notaire en 1994.
Nous avons acheté en 2013. Le règlement de copropriété ne nous à jamais été transmis.
Il est indiqué dans notre acte de vente ceci :
"Le VENDEUR déclare que la copropriété dont dépendent les BIENS vendus n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires.
Il a donc été impossible d'obtenir les renseignements habituels quant à la situation à l'égard du syndicat, tant de l'IMMEUBLE que du VENDEUR.
[...]
Aucune assemblée de copropriétaire ne s'est spontanément réunie [...].
Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésoririe [...].
Aucune répartition des charges [...].
Aucune procédure en cours contre la copropriété.

L'ACQUEREUR reconnais avoir été informé par le Notaire des inconvénients résultant de cette situation : [...]"

En réalité nous n'avons pas eu d'information orale, mais nous n'avons pas non plus pris la peine de nous attarder sur ce point.

L'était descriptif ne nous à pas non plus été fourni.

Nous avons donc pris un rendez-vous avec les notaires qui s'étaient occupé de la copropriété en 1994.

Par AGeorges

Bonjour Liho,

Merci pour vos réponses.

Il existe effectivement une copropriété déclarée et enregistrée par un notaire en 1994.

Le registre des copropriétés a été créé par la loi ALUR en 2014, avec diverses conditions. C'est de cet enregistrement-là dont j'ai parlé. Il ne semble pas que la simple déclaration d'existence d'une copropriété faite en 1994 suffise.
La fiche signalétique, obligatoire, par exemple lors d'une vente, est un extrait de ce fichier. La mise à jour des données de la copropriété est faite, en ligne, par le Syndic, une fois par an, en principe après que le délai de contestation de l'AG soit passé et que les résultats sont réputés définitifs.

A la base, disons qu'en 1994, les contraintes pouvaient être différentes. Mais depuis ALUR, la nomination d'un Syndic est obligatoire. Bénévole ou professionnel.

Les informations accumulées peu à peu dans le fichier des copropriétés permettent au législateur et aux gouvernements de mieux maîtriser le sujet. Il est donc probable qu'après une longue période de rodage (par exemple, aucune donnée du Registre des Copropriétés n'était encore publique il y a un an) il commence à apparaître des mesures rétorsives contre les propriétés non déclarées.
Il serait donc prudent d'attaquer le sujet et de préparer une première AG.

Vous voyez bien que la simple détermination de savoir si votre terrasse appartient ou pas à la copropriété n'est pas possible. Il pourrait par exemple s'agir d'une partie commune à usage privatif, définie dans l'EDD et vous seriez tranquille pour vendre.
Vous pourriez aussi faire communaliser la cour en 'place' ce qui réglerait bien des soucis potentiels, dont l'entretien, les parkings illégaux genre squat ...
Mais pour tout cela, il faut savoir qui possède quoi ...

N'avez-vous donc aucun frais communs (éclairage de l'entrée, des escaliers, dératisation des caves, assurance de l'immeuble) ? Qui s'occupe de tout cela ?

Par liho

Merci pour votre réponse.

En réalité c'est même plus complexe que cela... C'est un vrai casse tête cette affaire ! Mais dans le cadre de notre vente, nous allons devoir mettre les choses au clair, ce qui malheureusement, nous fait perdre un temps précieux :(

Nous faisons parti d'un immeuble (notre copropriété) avec 4 logements à côté d'un 2ème immeuble. L'accès aux étages des 2 immeubles se font par un escalier et des halls communs (ouverts aux quatre vents sur toute la hauteur). D'après une voisines (habitante depuis bien plus longtemps que nous), cette partie est la propriété d'une personne qui possède plusieurs appartement du 2ème immeuble, les autres habitants n'ont qu'un droit de passage pour accéder à leurs logements.

La cour serait en indivision, non seulement avec les copropriétaire de notre immeuble mais également avec ceux du 2ème immeuble et également ceux d'un maison à côté dont le garage se situe également dans la cour.

La situation étant assez alambiquée, nous verrons donc avec le notaire où en est la situation réelle de la copropriété ainsi que de cette cour.

La rendez-vous avec noter notaire va permettre de poser tout cela proprement (du moins je l'espère).

Pour ce qu'il y a des frais, nous n'avons qu'une assurance pour l'immeuble en copropriété, prise au nom d'un des propriétaire dont les cotisations sont divisées entre nous en proposition des 1/1000è que possède chacun.
L'éclairage en place l'est seulement dans les halls des étages et est relié à un appartement qui a choisi d'éclairer. Avant cela, il n'y avait même pas de lumière dans les escaliers. Pas de frais mais du coup cela ne fait pas partie des parties communes de copropriété puisqu'il y a un propriétaire des escaliers et halls.

Par AGeorges

Bonsoir Liho,

Quel sac de noeuds !

Je serais curieux de discuter avec le notaire qui a laissé faire un montage pareil !

Peut-être la bonne solution serait déjà de créer une copropriété qui comprenne les deux immeubles, voire une partie de

la cour ? Voire même toute la cour, les garages et la maison d'à-côté ?
Enfin, pour votre vente, vous préférez sans doute en faire le moins possible et sortir vite de ce galimatias ...

Bon courage ...

Par liho

Merci, effectivement nous irons au plus simple, mais si déjà devant notaire on arrive a connaitre toutes les exactitudes concernant les propriétés etc... on y verra plus clair !

Par ESP

Aucun notaire n'est responsable, cette cour "indivise" est en quelque sorte une copropriété horizontale.
Chaque copropriétaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination dans la mesure compatible avec les droits des autres indivisaires.
Chaque propriétaire doit supporter les frais d'entretien et de conservation de la chose indivise proportionnellement à sa part de copropriété.
Comme déjà dit, pour légaliser votre terrasse, il vous faudra obtenir un droit privatif de jouissance.
Lorsque des travaux sont nécessaires dans cette cour, comment sont répartis les frais ?

Par ESP

Aucun notaire n'est responsable, cette cour "indivise" est en quelque sorte une copropriété horizontale.
Chaque copropriétaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination dans la mesure compatible avec les droits des autres indivisaires.
Chaque propriétaire doit supporter les frais d'entretien et de conservation de la chose indivise proportionnellement à sa part de copropriété.
Comme déjà dit, pour légaliser votre terrasse, il vous faudra obtenir un droit privatif de jouissance.
Lorsque des travaux sont nécessaires dans cette cour, comment sont répartis les frais ?

Par AGeorges

Bonsoir ESP,

Ma remarque sur le notaire visait le statut de la copropriété où habite liho (pas de Syndic, pas d'AG, pas de comptes). Pour mémoire, faute d'EDD, on ne sait même pas si la terrasse fait partie de la copropriété ou de la cour. Le problème de l'indivision de cette cour n'est donc pas forcément le sujet.

En plus, les couloirs d'accès aux étages ne sont même pas dans le même lot et ne font pas partie de la copropriété. C'est la première fois que j'entends parler d'un droit de passage pour monter dans des étages !

Ils y a donc, en dehors de la cour, trois 'propriétés' distinctes, deux immeubles qui sont des copropriétés séparées et un lot central composé d'un escalier qui permet d'accéder aux étages des deux immeubles limitrophes. Comme démembrement (tout appartenait avant à deux soeurs qui auraient hérité) il fallait le faire !