



## Un notaire peut-il modifier la description du lot vendu

-----  
Par Jan

Bonjour tous,

Lors de la vente d'un lot de copropriété, un notaire peut-il modifier la formulation de la description d'un lot, présente dans le règlement de copropriété?

En l'occurrence l'EDD donne:

" lot xx : la jouissance exclusive d'un jardin. Avec: les 6/1000 de la surface indivis."

Le propriétaire du lot xx nous écrit:

" Le Lot xx et la jouissance exclusive de la partie commune correspondante qui y est attachée figurent expressément dans l'acte notarié d'acquisition du Lot yy dont il constitue l'accessoire."

(Ce copropriétaire ne nous a toujours pas soumis une copie de l'acte notarié.)

Or à le lire, la jouissance exclusive du jardin, serait attachée à un mystérieux lot xx, comme si le lot xx était autre chose, de non décrit, que le jardin évoqué.

De plus le lot xx serait l'accessoire du lot yy, comme si xx était nécessaire à yy, ce qui n'est pas le cas; Les fenêtres de l'appartement yy situé au premier étage, ne donnent même pas sur le jardin...

Une jouissance exclusive ne pouvant pas constituer à elle seule, un lot immobilier (j'ai vu ça dans la discussion: [[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/entretien-d-un-grand-pin-parasol-sur-terrain-en-jouissance-t29043.html](https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/entretien-d-un-grand-pin-parasol-sur-terrain-en-jouissance-t29043.html)]<https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/coproprietaires/entretien-d-un-grand-pin-parasol-sur-terrain-en-jouissance-t29043.html>[/url] ) Le notaire a peut-être voulu corriger la formulation de la description du lot xx en rattachant la jouissance exclusive à un lot immobilier hypothétique xx? Pour enfoncer le clou il aurait écrit que le lot xx est l'accessoire du lot yy, principale objet de la vente.

Quoiqu'il en soit du notaire ou de ce que prétend le propriétaire du lot xx, un notaire a-t-il le droit de modifier la formulation de la description d'un lot, présente dans le règlement de copropriété ?

Ce qui reviendrait à modifier le RC sans consulter et avertir le syndicat...

Merci,  
Jan.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le règlement de copropriété doit être mise en conformité avec la loi et ses récentes modifications.

Vous êtes le syndic ? Vous devez mettre ce sujet à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Votre question est incomplète : que demande ce copropriétaire exactement ? est-il propriétaire de yy(lot principal) et de xx (jouissance du jardin) ? et dans ce cas quel est son problème ?

-----  
Par Jan

Merci pour votre réponse Yapasdequoi.

On peut se poser des tas de questions autour de cette situation.

En fait je veux seulement savoir si un notaire, décrivant un lot dans le cadre de la vente de ce lot, a le droit de modifier, s'éloigner, de la formulation de la description de ce lot, présente dans le règlement de copropriété.

Merci,  
Jan.

-----  
Par yapasdequoi

Le notaire se base sur les documents publiés au SPF. Il recopie le plus souvent les termes de l'acte de vente précédent. Ainsi des erreurs peuvent se répercuter...  
Mais quel est le problème ?

-----  
Par Jan

Merci Yapasdequoi ,

je ne savais pas que le notaire se contente de recopier ce qui a été déjà enregistré par le Service de la Publicité Foncière.

Mais il y a un début à tout, et j'imaginai qu'en théorie le notaire note qui vend QUOI à qui, le QUOI étant défini dans le Règlement de Copropriété. A priori nous devrions retrouver dans l'acte communiqué au SPF, mot pour mot ce qui apparaît dans le R.C., en ce qui concerne la description (EDD ou autres) du bien immobilier vendu.

N'est-ce pas cela?

Merci,  
Jan.

-----  
Par yapasdequoi

Normalement oui. Une "erreur de plume" est toujours possible au fil des recopies.  
Interrogez un notaire..

-----  
Par Jan

@Yapasdequoi,

le problème?

Il y en a plusieurs:

Un copropriétaire , celui pour lequel je vous ai recopié le RC et ce qu'il dit figurer dans son titre de propriété, revendique une surface dont la nature ne correspond pas à un jardin. Nous devons nous réunir pour en discuter sur la base de tous les documents existant et il invoque son titre de propriété qui serait légèrement différent du R.C. d'où ma question.

Un autre copropriétaire revendique deux places de parking qui figureraient là encore sur son titre de propriété, alors qu'aucun emplacement n'a jamais été défini dans le R.C.... La copropriété avait accordé au vendeur de son bien, parce que la femme de ce dernier était malade, qu'il gare deux voitures. Cela s'est passé bien avant mon arrivée, (je ne suis pas syndic) , on a aucune archive sur cette période, impossible de savoir ce qui avait été écrit dans le P.V.

Donc pour le moment on met sur la table tous les éléments possibles susceptibles de répondre à ces problèmes.  
Mais encore faut-il que ces documents, base de notre réflexion, tiennent debout, d'où ma question initiale: Est-il normal ou non qu'un titre de propriété diffère du R.C.?

Merci,  
Jan

P.S.: Yapasdequoi, nos messages se sont croisés, cela ne ressemble pas à des erreurs de plumes...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Un acte de vente n'oblige que le vendeur et l'acheteur et n'affecte pas les droits des tiers. Le syndicat est un tiers à un

acte de vente d'un lot de copropriété.

Le premier copropriétaire ne peut revendiquer une jouissance privative sur une partie commune qui ne soit pas conforme à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété.

Cela dit il faudrait tout d'abord s'assurer de la surface exacte qui fait l'objet d'une jouissance privative telle qu'elle est mentionnée dans l'EDD et le règlement, si nécessaire avec le concours d'un géomètre. Ensuite, s'il y a contradiction entre le titre de propriété et l'EDD et règlement de copropriété, il faudrait comprendre pourquoi. Il appartiendrait au copropriétaire qui revendique de justifier ses revendications. Il pourrait y avoir eu cession de droits décidés par une assemblée générale sans publication ou acquisition de droits par prescription. A lui de le prouver.

En ce qui concerne le second problème, là encore la preuve de ses revendications incombe au copropriétaire. Qu'est-il inscrit exactement dans le titre de propriété ? D'où résulte cette attribution de deux emplacements de stationnement ? Le notaire a normalement vérifié les origines des propriétés et autres droits réels. Il semblerait qu'une assemblée générale dont vous avez perdu le PV ait concédé une jouissance privative.

-----  
Par Jan

@Nihilscio,

Merci bien,

oui, c'est le cirque... origine de tous nos problèmes.

Et pas seulement dû au comportement des copropriétaires.

Par exemple la surface et l'emplacement du jardin ne sont pas définis dans le R.C., je vous ai recopié toutes les infos attenantes à ce jardin et écrites dans le R.C., autrement dit, rien!!! Une jouissance exclusive ne devrait pas constituer un lot immobilier... Sur le plan de masse qui présente par ailleurs des erreurs indubitables, le numéro du soit disant lot est au beau milieu d'une surface telle que nous sommes obligés de la traverser pour accéder à l'entrée principale du bâtiment et aux annexes en marge sans servitude stipulée... Les deux copropriétaires refusent de présenter leurs titres de propriété, il faut les croire sur parole, et aucune archives... Détenant à eux deux 48% des tantièmes ils nous prennent de haut...

Je ne serais pas étonné que la copropriété dans sa grande naïveté ait en effet accordé l'attachement des deux places de parking au lot plutôt que circonstanciellement au propriétaire du lot, qui en a ensuite fait commerce. Le notaire se doit-il de conserver le P.V. qui l'attesterait? Ou si cela revient au propriétaire?

Bon , merci à vous deux, je retiens que pour les faire sortir de leur tanière, c'est à eux de prouver ce qui s'écarte du R.C. et qu'ils revendiquent.

Merci,  
Jan.

-----  
Par yapasdequoi

Le PV de l'AG ne serait opposable qu'à ceux qui étaient propriétaires lors de cette AG. Pour que ce droit de jouissance privative soit opposable aux tiers, il faut une publication au SPF.

Vous pouvez éventuellement collecter l'ensemble des publications faites au SPF concernant votre copropriété.

Mais je confirme que c'est celui qui réclame un droit qui doit le prouver.

-----  
Par Nihilscio

Un droit de jouissance privative ne peut constituer la partie privative d'un lot de copropriété. Ce n'est établi qu'assez récemment. Beaucoup de copropriétés ont été créées avec les emplacements de stationnement privatifs définis comme des lots de copropriété constitués d'un droit de jouissance privative sur une partie du sol. La plupart continuent à fonctionner comme avant. De tels droits sont des droits réels perpétuels qui ne peuvent être retirés. Tout ce qui peut être fait est de dénier aux détenteurs de ces droits le droit de voter en assemblée, ce qui ne les dispense pas de payer les charges de copropriété correspondant aux tantièmes de ces lots qui n'en sont pas. Une bonne solution est de supprimer ces faux lots en les attachant à des lots principaux. On peut aussi fermer les yeux. Tant que personne ne soulève le problème, il n'y a pas de problème.

-----  
Par Jan

@Yapasdequoi, merci pour cette précision.

Par contre si le copropriétaire qui bénéficie de la décision d'A.G., n'était pas dans la copropriété lorsque la décision a été votée, il profite du droit voté, même si ce droit n'a pas été inscrit au SPF?

@Nihilscio, en 1973, la jurisprudence permettait donc qu'une jouissance exclusive d'un jardin, constitue un lot immobilier en copropriété? Ce n'est pas une étourderie du géomètre ? Merci.

Jan.

-----  
Par yapasdequoi

Bah non, il ne peut pas profiter d'une décision qu'il ne peut pas prouver.

-----  
Par Nihilscio

La loi du 10 juillet 1967 était muette sur les jouissances exclusives ou privatives qui a fait un temps controverse. La jurisprudence n'a tranché définitivement de manière drastique qu'en 2007 (arrêt de la cour de cassation n° 06-13477). Il s'agissait d'une copropriété créée avant 1965 dont le règlement contenait des dispositions assez tordues. Il n'y a pas d'erreur du géomètre. Beaucoup de copropriétés continuent à avoir des emplacements de stationnement désignés par le règlement de copropriété comme des lots à part entière. Il ne faut pas en faire un problème. En revanche, qu'une jouissance privative soit inscrite dans le règlement de copropriété mais qu'on ne sache pas sur quelle partie du terrain elle doit s'appliquer est un vrai problème.

Par contre si le copropriétaire qui bénéficie de la décision d'A.G., n'était pas dans la copropriété lorsque la décision a été votée, il profite du droit voté, même si ce droit n'a pas été inscrit au SPF?

Ce copropriétaire est un tiers. En cette qualité il peut refuser d'être concerné par une décision d'AG qui n'a pas été publiée. Mais en sens inverse, il peut exiger d'en bénéficier. Le syndicat étant partie à l'acte ayant créé le droit revendiqué par ce copropriétaire, cet acte est toujours opposable au syndicat même en l'absence de publicité.

-----  
Par Jan

Merci Nihilscio,

En revanche, qu'une jouissance privative soit inscrite dans le règlement de copropriété mais qu'on ne sache pas sur quelle partie du terrain elle doit s'appliquer est un vrai problème.

Le seul document qui nous guiderait est le plan de masse.

Mais on remarque :

- que la surface au sein de laquelle apparait le numéro du lot constitué par la jouissance exclusive du jardin doit OBLIGATOIREMENT être traversée pour accéder à l'entrée principale de l'immeuble et à un bâtiment annexe regroupant des celliers.

- que la surface est majoritairement un trottoir longeant l'immeuble pour aller aux celliers

- que le plan de masse comporte une note erronée, ce n'est pas grand-chose mais cela dénote une négligence certaine; Il est écrit dans la note "après division du lot 2 ce dernier est remplacé par les lots 210 à 214" alors que dans la réalité et le texte du r.c. il est écrit "lot 2 remplacé par les lots 200 à 214". De 207 à 212 ce sont des appartements, on ne voit pas ce qui justifierait d'avoir écrit à partir de 210...

- qu'un escalier menant à une surélévation incluse dans la surface en question , et le mur de soutènement correspondant, n'apparaissent pas sur le plan de masse alors qu'il s'agit bien d'éléments bâtis...

Bref toutes ces erreurs, omissions, imprécisions, soulèvent les questions suivantes:

- est-ce que des servitudes implicites existent en copropriété?

- est-ce qu'une erreur indubitable dans un document (le plan de masse) annule la validité de ce document?

- est-ce que, juridiquement parlant, "trottoir" et "jardin" sont synonymes?

- est ce que le trottoir non décrit dans le r.c. mais présent dans la surface en question, est quand même comme le dit la loi de 1965, obligatoirement "commun" dans le silence du r.c.?

Depuis la création de la copropriété (1969), le trottoir est utilisé librement par tous.

Or depuis quelques mois le propriétaire du "jardin" ne nous empêche quand même pas d'entrer dans l'immeuble mais exige que nous fassions le grand tour de la copropriété pour accéder aux celliers, barre le trottoir et menace de construire une barrière... Si cela continue, il va bientôt nous dessiner des pas japonais pour placer nos pieds...

Comique? Non?

Merci pour votre patience,  
Jan.

P.S.: Encore un truc drôle; Confronté à ces contradictions le propriétaire du "jardin", se plaignant d'un locataire, a écrit une lettre de plaintes, adressée à l'agence immobilière du locataire, lettre à laquelle était joint le plan de masse sur lequel une partie de la surface qui pose problème était hachurée de manière à préciser la zone interdite, autrement dit la "jouissance exclusive".

Peut-on considérer qu'il y a falsification dans le but d'obtenir auprès de ... Bref presque "faux et usage de faux"?

-----  
Par AGeorges

Bonjour Jan,

J'interviens juste sur ce point :

Par contre si le copropriétaire qui bénéficie de la décision d'A.G., n'était pas dans la copropriété lorsque la décision a été votée, il profite du droit voté, même si ce droit n'a pas été inscrit au SPF?

Un droit de jouissance exclusive peut figurer soit au RdC, soit dans une décision d'AG, cette dernière devant normalement être enregistrée.

La caractéristique de ce droit est que son mode d'attribution DOIT être défini. Il l'est SOIT au copropriétaire, SOIT au lot.

S'il l'est au copropriétaire, ce dernier ne peut pas le céder. Quand il part, le droit disparaît.

S'il l'est au lot, il se transmet de vente en vente et donc le 3e ou 4e copropriétaire d'après peut tout à fait se réclamer de ce droit.

Par exemple, pour votre exemple des parkings, le droit (éventuel) de jouissance accordé au copropriétaire dont la femme était malade est, en toute logique, un droit attaché à la personne. Il n'a donc pas de raison d'être reconduit sur les copropriétaires suivants. Encore faut-il que le droit ait été proprement qualifié ...

-----  
Par Nihilscio

La situation est compliquée. Rappelons une nouvelle fois qu'il appartient à celui qui revendique un droit d'en apporter la preuve.

Il me semble qu'il y aurait lieu autant que possible de rechercher ce qui s'est passé depuis la création de la copropriété. Beaucoup de choses ont pu changer. Par exemple, ce qui faisait à l'origine partie d'un jardin a pu être transformé en trottoir.

Il est regrettable que toutes les archives n'ont pas été conservées. Les PV d'assemblée sont normalement rassemblés dans un registre et conservés sans limite de temps. S'ils ont été perdus, certains copropriétaires ont peut-être gardé des archives personnelles.

Une fois l'historique reconstitué aussi bien que possible, un conciliateur neutre pourrait aider à trouver un arrangement satisfaisant pour tous.

Il peut y avoir des servitudes en copropriété seulement sur des parties privatives soit au bénéfice d'autres parties privatives soit au bénéfice des parties communes. A cette restriction près, elles sont régies par le code civil aux articles 637 à 710.

Des servitudes implicites ou, autrement dit, des servitudes sans titre, peuvent exister en copropriété mais seulement des servitudes continues et apparentes. Un droit de passage est une servitude discontinue qui ne peut s'établir que par titre. Par ailleurs, il ne faut pas assimiler une servitude à un droit de jouissance. Ce sont des notions différentes.

Une erreur peut se glisser dans un document. Si c'est une erreur matérielle évidente, ce n'est pas un problème. Elle est facile à corriger. Si différents documents sont contradictoires, il faut les analyser pour rétablir la cohérence selon ce que commande la vraisemblance et le bon sens. Si cela crée un blocage, il faut faire trancher le litige en justice.

Il n'y a pas de définition juridique des jardins et des trottoirs. Ces termes sont suffisamment explicites pour qu'on s'en tienne aux définitions données par les dictionnaires.

Le trottoir utilisé par tous les copropriétaires était peut-être censé être à l'origine compris dans un jardin à jouissance privative d'un copropriétaire. A ce propriétaire de le prouver. Ce qu'on peut dire est qu'actuellement le trottoir existe et que le syndicat des copropriétaires en est en possession. S'il est en possession de ce trottoir qui est considéré par tous comme une partie commune utilisée par tous depuis 1969, même si, selon le règlement de copropriété, la jouissance de la surface occupée par le trottoir est donnée en jouissance privative à un copropriétaire, le syndicat peut revendiquer la prescription acquisitive sur la jouissance du trottoir et faire échec à la revendication du propriétaire.

Si nécessaire vous pouvez faire savoir au locataire ou à son bailleur que vous n'êtes pas d'accord avec les affirmations de celui qui revendique l'usage exclusif du jardin.

-----  
Par Jan

@AGeorges,

En effet je suis curieux de savoir s'il existe une trace formelle de cette faveur accordée par le syndicat à ce copropriétaire et si la rédaction attribuait l'emplacement supplémentaire à la personne ou au lot. Cela dit j'ai vu passer un P.V. qui limitait le stationnement d'une voiture par copropriétaire mais sans localiser et attribuer les emplacements... Un peu folklore comme ambiance...

@Nihilscio,

dans un premier temps la copropriété ne comportait que deux lots et la fameuse surface était très clairement définie non pas comme un lot mais comme l'objet d'une jouissance exclusive attachée à un des lots, le 2, un immeuble de six appartements, une annexe de six celliers, et deux chambres sous toit. La surface incluait l'accès à l'entrée de l'immeuble et aux celliers. Le RC ne donne pas de précisions supplémentaires et en particulier ne dit pas si les occupants des appartements bénéficiaient de manière égale ou pas, de cette jouissance. Mais les témoins encore en mesure de le raconter n'ont pas souvenir qu'il y ait eu discrimination. Le propriétaire qui louait les appartements et en occupait un, ne les a jamais fait tourner en bourrique et ne s'est même pas réservé une quelconque partie de la surface... La surélévation était un séchoir commun pour le linge...

Dans un deuxième temps le lot 2 a été divisé en 15 lots, dont la jouissance exclusive d'un jardin, point final, avec en plus ce plan de masse boiteux et contradictoire sur lequel apparaît alors le nombre 214, numéro du lot jardin...

Aucun commentaire dans le RC vertical sur le devenir de la surface dont la jouissance exclusive était, dans le RC de la copropriété horizontale initiale, attachée au lot 2.

Le propriétaire à l'origine de la subdivision, devenu alors copropriétaire, s'est gardé le lot 214, le "jardin".

Dans les faits il se réservait la surélévation à laquelle menaient quelques marches, et les autres copropriétaires circulaient librement par le trottoir bétonné... Rien a été formalisé...

Depuis 69 l'apparence de la surface bétonnée ici, arborée là-bas, n'a pas évolué...

Et maintenant c'est le cirque, on se fait chasser, surveiller, caméra à l'appui, je n'ai pas tout raconté...

Jan.

-----  
Par AGeorges

Hello Jan,

Cela dit j'ai vu passer un P.V. qui limitait le stationnement d'une voiture par copropriétaire mais sans localiser et attribuer les emplacements... Un peu folklore comme ambiance...

S'agissant d'emplacements de parking, il est courant que les emplacements ne soient pas réservés. Tant que chacun trouve une place le soir c'est généralement admis. C'est quand un copropriétaire se met à avoir deux ou trois véhicules, dont certains qui ne bougent pas que les conflits naissent.

Cela s'est probablement produit chez vous, et une solution a été trouvée, simple et pas onéreuse, quoiqu'un peu difficile à faire respecter. S'il avait fallu marquer les places, donner des numéros et incidemment mettre des arceaux à clé, le coût aurait été différent ...

La résolution qui limite à UN véhicule est donc fort compréhensible et pas si folklorique que ça. Avec quinze places et quinze appartements, ça colle bien !

Dans ma copro, nous avons des problèmes de stationnement illégaux et les clowns du CS ont fait dépenser environ 15K? pour mettre en place des solutions qui n'ont pas fonctionné, la solution définitive n'ayant rien coûté. 15.000? jetés par les fenêtres ! Vous voyez que vous n'êtes pas si mal loti (c'est le mot !)

-----  
Par Jan

@AGeorges,

Oui, vous avez raison, nous avons eu plusieurs copropriétaires qui garaient plusieurs voitures dont certaines qui ne bougeaient pas sous leurs feuilles mortes... Une remorque aussi... Et des disputes car ils veulent tous la même place! J'ai proposé un tirage au sort... Mais non, ils ont le sens de la "hiérarchie" et des priorités, qui repose sur leurs tantièmes... Même quand il s'agit du commun.

Donc les dispositifs matériels coûteux sont à éviter.

Merci pour l'avertissement,  
Jan.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Jan,

Donc les dispositifs matériels coûteux sont à éviter.

Bon pas forcément, si c'est accepté. Mais il faut voir d'abord ce qu'il faut faire et les conséquences :

- mettre des arceaux à clé impose de limiter les 3 autres côtés. Par exemple, vous faites 3 murets et un arceau sur le 4e côté. Ainsi, chaque place est claire. Il y aura des murets mitoyens. Vous risquez de perdre un peu de place. Après, si le muret est bas, des gens vont se prendre les pieds dedans et tomber, les voitures vont les défoncer en partant dans le mauvais sens, et celui qui aura oublié sa clé d'arceau essayera de passer. En plus, c'est très pratique un arceau. Il faut l'enlever avant et le remettre après. Quand il pleut, c'est chouette. Si, au bout d'un moment, tout est dégradé, vous faites quoi ?

- Délimiter une partie commune et y mettre une clé, c'est donner un espace privatif à un copropriétaire. S'il n'y a pas de places pour tout le monde, il faudra modifier les tantièmes pour concrétiser les avantages. Cela vous emmène où ?

Je vous raconte tout ça parce que si vous exposez bien le sujet avec les avantages et les inconvénients, il n'y aura que les râleurs impénitents qui ne voudront rien savoir. Mais avec ces gens-là (...), vous ne pourrez jamais rien faire. Du moment qu'ils sont minoritaires, ignorez les.

La plupart des gens raisonnables se rangeront derrière l'idée que limiter à une place par copro, sans réservation spécifique est préférable. De plus, si un copro ne respecte pas, vous le prévenez UNE fois, et ensuite, à chaque constat, vous demandez au Syndic d'envoyer une LRAR et le Syndic FACTURE cette LRAR au contrevenant. Autant de fois que nécessaire, et ceci est parfaitement légal.