



Un lot peut-il devenir un commun ?

Par Epente

Nous avons dans notre copropriété 4 lots sur une toit terrasse. Nous sommes propriétaires de 2 Lots. Les 2 lots restant (un abri et une buanderie fermée) ont été "perdus" ou "oubliés" lors des ventes. Ce sont donc, si j'ai bien compris le terme, des biens sans maîtres depuis que leur propriétaire est décédé et qu'a priori il n'a pas de descendance.

Pour accéder à ces lots il faut passer par notre terrasse qui est une partie privative (nous en avons la propriété exclusive et particulière). Afin de ne pas détériorer notre bien nous avons restauré et entretenus ces 2 lots bien qu'ils ne nous appartiennent pas. En contrepartie nous en faisons usage en attendant de pouvoir éventuellement procéder à leur rachat.

Le syndic Bénévole ne cesse d'affirmer que ces lots sont des communs, ce que nous réfutons bien entendu. Il souhaite procéder à une modification du règlement de copropriété afin de procéder à leur vente (pas forcément à nous, bien entendu)

Ma question est : des lots peuvent-ils être déclaré comme des communs sur la simple action d'un syndic ?

Par avance merci pour votre réponse.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonjour Epente,

Merci pour votre intéressante question.

D'abord, permettez-moi de dire que, dès qu'ils figurent à l'Etat Descriptif de Division, des lots 'privés' ne peuvent pas être perdus. Déjà, tant que l'on parle de lot, c'est qu'il y a des tantièmes qui y sont attachés et donc une participation aux charges.

En cas de décès du propriétaire d'un lot, sa nature privative ne peut pas changer, et encore moins parce que le Syndic en a décidé ainsi.

La démarche est alors la suivante :

- Établir un Contact avec la succession. En général, quand un résident vit dans une copropriété, c'est toujours possible. Se déroulent ensuite les opérations de transfert de propriété selon les lois, avec les charges associées.

- Si AUCUN héritier ne se manifeste, c'est au Syndic de mandater un généalogiste successoral afin qu'il procède à une recherche. Et ce, indépendamment de tout mandat en assemblée générale. ... Il convient de noter que le recours à un généalogiste n'engendre aucun frais pour le syndicat des copropriétaires. Si un héritier est localisé, on revient à la case précédente.

- En cas de succession vacante, le SDC a la possibilité de faire nommer un curateur à la succession. Cette demande, effectuée par l'entremise du syndic, doit s'effectuer par requête au président du tribunal de grande instance. Le syndic pourra alors adresser au curateur les appels de fonds correspondant au lot du défunt, qui seront réglés en puisant dans l'actif du copropriétaire décédé. Si le passif est trop important, le curateur fera procéder à la vente du lot afin de dégager les liquidités pour s'acquitter des charges impayées.

Et qui dit vente dit nouveau copropriétaire ...

Et dans votre cas, vous pourrez bien sûr contacter le curateur pour lui faire une offre.

Regardez ce que sont devenus les appels de charges attaché à ces deux lots sans propriétaire.

Par Epente

Bonsoir AGeorges,

Merci pour cette réponse rapide et très intéressante.

Pour répondre aux différents éléments :

- Ces lots sont toujours déclarés comme lots auprès de la conservation des hypothèques.
- On parle en fait d'un décès qui date d'il y a ... 35 ans.
- Je n'ai pas l'ensemble de l'historique mais une facture me prouve que notre ancienne propriétaire, à qui nous avons acheté l'appartement, payait les charges de ces lots au début. Puis est intervenu une modification des millièmes faisant suite à des travaux réalisés des années auparavant mais jamais comptabilisé pour le calcul des ces millièmes. La nouvelle répartition est beaucoup moins claire aujourd'hui.

Nous parlons d'un syndic volontaires.

Cette procédure est-elle possible après 35 années ?

Par avance merci de votre réponse.

Cordialement.

Par AGeorges

Re,

Super Epente, nous revoici dans l'usucapion, aussi dite prescription acquisitive.

Ce dispositif s'applique aussi aux lots de copropriété, bien qu'il soit plus général.

Disons que, quand vous avez entretenu un lot de copropriété pendant au moins 30 ans, et que vous l'avez utilisé en bon père de famille, alors, la loi vous reconnaît comme propriétaire du lot. D'autant que si l'ancienne copro en payait les charges ...

Dans votre cas, il faudrait des précisions sur les travaux et la modification des millièmes. En principe, les informations devaient figurer dans un PV d'AG, et il revient au Syndic, de façon générale, de conserver tout l'historique de ces documents. Si personne n'est capable de retrouver les détails de ces opérations, alors, probablement, vous pourrez lancer votre procédure d'usucapion et devenir le propriétaire officiel de ces deux lots (vérifiez avec les plus âgés des copropriétaires). Et il n'y aura personne à dédommager.

En général, ce qui est retenu le plus souvent pour la distribution des millièmes est la surface en m². S'il y a beaucoup de lots, c'est un peu fastidieux, mais avec un ordinateur et un tableur, c'est assez facile. Dans les copropriétés anciennes, les calculs ont souvent été faits à la main avec un résultat douteux. Après, des tantièmes établis au pifomètre n'ont pas forcément des conséquences fâcheuses sur les charges, donc tout changer n'a rien d'indispensable. Le mieux, c'est tout de même de savoir. Si, par ailleurs, vous récupérez les deux lots par usucapion, l'AG/le Syndic pourrait vous demander des comptes à ce sujet.

Par Epente

Bonsoir AGeorges,

Merci pour ces précisions.

Nous ne sommes là que depuis 9 ans mais nous entretenons les lieux et les avons rénovés (peinture mur et Sol, reprise des joints ciments et rénovation électrique...d'ailleurs ces lots sont branchés sur notre compteurs EDF).

Pour l'usucapion n'y a t-il pas un délais incompressible ?

Ensuite pour les millièmes il semblerait qu'il n'y ai jamais eu d'AG pour voter leurs modifications. Nous n'avons pas la possibilité de connaître l'historique ni le calcul qui a été fait.

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir Epente,

Proposition : consulter un avocat pour voir s'il ne serait pas possible de faire jouer une usucapion sur les deux lots en les rattachant à un ou au deux des vôtres. On parlerait de votre lot (en y attachant la suite des copropriétaires) pour atteindre de délai de l'usucapion.

Si c'est impossible, ou si vous ne souhaitez pas vous lancer dans cette démarche, on en revient à la solution de localiser des héritiers potentiels.

Je ne vois aucun moyen (...) pour transformer un lot privatif en partie commune ..., ce qui ouvrirait d'autres voies, et donc si vous arrivez à une vente forcée, portez-vous candidat tout de suite ...