



Modification d'un RC (pour l'EDD) suite à division

Par Thib38

Bonjour,

Nous avons acheté un studio issu d'une division.

La copropriété était initialement divisée en deux lots, dont un lot commercial et un lot d'habitation.

Le marchand de bien avait acheté le lot déjà sous-divisé, et les titres de propriété faisaient bien mentions de 10 studios.

Il a donc fait appel à un géomètre-expert qui a émis un modificatif à l'EDD, avec un plan des nouveaux lots répartis sur 2 étages + les combles (mezzanines).

Le RC fait explicitement mention de la capacité du copropriétaire du lot 2 à diviser s'il le souhaite.

Le nouvel EDD a donc été soumis par le Notaire vendeur à la publicité foncière avant notre achat.

A noter que l'EDD fait partie intégrante du RC. Ce modificatif n'a pas fait l'objet d'un vote en AG.

Jusqu'ici, tout allait plutôt bien et nous avons mis en location début septembre.

Sauf que nous faisons face à plusieurs problèmes dont :

- l'absence de compteurs électriques individuels (sous-compteurs uniquement)
- l'absence de service de ménage dans les nouveaux communs (et sortie des poubelles)
- des dégradations dans les communs

Constatant que le syndic n'a plus de contrat depuis juillet 2023, et que celui-ci est défaillant (difficile à joindre, inefficace...) j'ai donc pris les devants pour obtenir une nouvelle proposition de contrat de syndic.

Puisque visiblement chaque copropriétaire peut convoquer une AG pour désigner un nouveau syndic dans cette situation, j'ai donc pris contact avec les nouveaux et anciens copropriétaires pour obtenir leur avis et les prévenir de mon initiative.

C'est à ce moment que l'avocat du propriétaire du lot 1 (une société) me répond qu'il n'avait eu connaissance de la division, et que cela aurait dû être discuté/voté en AG. Il y a visiblement un historique dans la copropriété que je ne maîtrise pas (mésententes ou impayés entre les anciens copropriétaires ?) mais cette division ne plait pas au lot 1. On m'a alors demandé des documents dont l'acte de vente et je n'ai fourni que le modificatif d'EDD. Outre les accusations de mauvaise foi, j'ai eu le droit à tous les rappels concernant les modalités d'une division + des rappels sur les locations courte durée (??).

Après un appel direct à l'avocat pour clarifier la situation quelques jours plus tard, celui-ci me propose de nous rencontrer et je prends RDV courant mars de cette année.

Il évoque alors des combles qui ont été annexés (cf nouvel EDD avec les mezzanines) alors qu'ils sont normalement parties communes.

De mon côté je n'ai rien trouvé dans le RC une quelconque mention de ces combles dans les parties communes, et ces combles étaient uniquement accessibles par le lot 2. Je précise aussi qu'une terrasse permet l'accès au toit normalement. Je ne sais pas si une trappe d'accès aux combles est présente dans les escaliers des nouveaux communs ou non.

L'avocat menace de faire annuler les ventes et la division. De notre côté nous avons besoin du vote du lot 1 pour mettre en place un nouveau syndic professionnel et voter la nouvelle répartition des charges.

Face l'absence de motifs clairs (= pas de lettre d'assignation) mon assistance juridique refuse de m'accompagner. Mon Notaire me dit aussi qu'il ne comprend pas le préjudice du copropriétaire et sa demande. On pense donc qu'il m'utilise pour obtenir des éléments à charge et demander par exemple une compensation financière (ou autre ?).

De mon côté j'ai passé beaucoup d'énergie à tenter de mettre en place la nouvelle copropriété (peu d'entrain du marchand de bien et de notre agence qui nous a accompagné dans la vente et les travaux), je souhaite que l'on puisse régler ce différend à l'amiable mais tout le monde m'incite à ne pas me rendre au RDV et à attendre une assignation claire.

J'ai convoqué tous les copropriétaires en visio la semaine dernière via un courrier adressé à tous (je n'avais que les adresses) et le lot 1 n'était pas représenté. Par contre les autres copropriétaires se sont connectés. Je n'ai pas adressé cette problématique (je ne voulais pas faire peur sur le risque d'une annulation des ventes...). Tout le monde votera le votera le nouveau syndic proposé et le devis ménage proposé également.

Voici ce que je compte faire à court terme :

=> Refuser le RDV au motif que je ne souhaite pas venir non accompagné et que je n'ai pas assez de légitimité en tant que copropriétaire (je le redirige vers le marchand de bien).

=> Lancer la convocation à l'AG Exceptionnelle quand même en parallèle, comme si de rien n'était.

Je vous sollicite donc concernant les risques encourus pour :

- modification du RC sans vote
- annexion des combles par un ancien copropriétaire

Quels sont les éléments que je peux vérifier de mon côté ? (tout ce qui m'a été fourni va à l'encontre de la demande de l'avocat jusqu'à présent - sauf erreur de ma part bien sur)

Est-ce qu'il y a un réel risque d'annulation des ventes ?

Quel pourrait être l'intérêt du lot 1 de faire cela ?

Le sujet me paraît tellement complexe que je pense faire quand même faire appel à un avocat spécialisé pour cette question, mais avant d'engager des frais j'aimerais quand même m'assurer qu'il y a un réel risque pour nous (si c'est seulement le marchand de bien OU l'ancien copropriétaire qui risque quelque chose...cela me rassure et je suis même prêt à m'allier avec l'avocat rien que pour le fait de nous avoir vendu des studios sans compteur électrique individuel...)

Je reste disponible si besoin de précisions.

Merci,
Thibaut

Par Nihilscio

Bonjour,

Si la division a été faite dans le respect du règlement, elle n'est pas annulable. Ce qui doit être adopté par l'assemblée générale est la répartition des charges entre les lots issus de la division.

Si vous ne parvenez pas à faire nommer un syndic par l'assemblée générale, reste toujours la solution de l'administrateur judiciaire.

Par Thib38

Bonjour,

Merci pour votre retour.

Concernant les combles utilisés pour créer des mezzanines, vu que cela a été réalisé par un ancien propriétaire visiblement, que risquons nous si cela est avéré?

De ce que je comprends c'est un différend qui concerne le syndic de copropriété et l'ancien copropriétaire (ou les copropriétaires actuels ?)

De mon côté le logement n'est pas concerné il est au 2e étage.

Merci,
Thibaut