



Renseignement copropriété syndic bénévole

Par Tybalt

Bonsoir,

Nous sommes une copropriété de 3 copropriétaires dont je suis syndic bénévole.

L'un des copropriétaires souhaite sortir de la copropriété afin de vendre son bien, et je devais donc signer l'acte définitif, faisant suite à l'AG.

Or la signature de l'acte a été retardée car un garage se trouvant sur une parcelle voisine a été intégré par erreur par le cadastre sur la parcelle du copropriétaire souhaitant sortir de la copropriété. La régularisation cadastrale n'a donc pas pu être effectuée.

Pour accélérer les démarches et la sortie de la copropriété, le notaire me propose ceci : le retrait des lots en intégrant dans la propriété de celui qui veut sortir le garage en question, son acheteur s'occupera ensuite de la régularisation cadastrale avec les voisins.

J'avoue être gêné de signer ceci, d'une part parce que ce n'est pas ce qui a été voté lors de l'AG, et d'autre part tout simplement car ce garage ne lui appartient pas.

Qu'en pensez-vous ?

En vous remerciant par avance pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Domage d'avoir supprimé la précédente discussion, il va falloir tout recomprendre.

Est-ce bien une sortie de la copropriété d'un bâtiment indépendant et division du sol selon l'article 28 de la loi 65-557 ?

Le cadastre n'a rien à faire dans votre problématique, c'est le SPF qui détermine les propriétés par le contenu des actes qui y sont publiés.

Quel est cet acte que le notaire veut vous faire signer ? Est-ce le nouveau règlement de copropriété ?

Vous n'avez pas le droit de signer autre chose que ce qui a été voté en AG, et la teneur de la parcelle qui se détache de votre copropriété n'est plus vraiment votre problème non plus.

Par Tybalt

Je n'ai rien supprimé du tout... Je ne comprends pas pourquoi la conversation a disparu.

Est-ce bien une sortie de la copropriété d'un bâtiment indépendant et division du sol selon l'article 28 de la loi 65-557 ?
=> OUI

Quel est cet acte que le notaire veut vous faire signer ? Est-ce le nouveau règlement de copropriété ? => Non, il s'agit de l'acte concernant la sortie de la copropriété, donc le retrait des lots, mais en incluant le garage qui n'appartient pas à ce copropriétaire sur sa parcelle. Il veut inclure le garage qui a été cadastré par erreur chez lui et qui ne lui appartient pas dans sa parcelle, et que je signe cela.

Vous n'avez pas le droit de signer autre chose que ce qui a été voté en AG, et la teneur de la parcelle qui se détache de votre copropriété n'est plus vraiment votre problème non plus. => Si je signe un tel document, alors que le garage ne lui appartient pas, est-ce qu'il y a des risques pour moi en tant que syndic ? D'autant plus que cela n'a pas été voté en AG.

A-t-il le droit de modifier ainsi sa parcelle après que nous ayons tous signé en AG le bornage du géomètre, où le garage ne figure pas dans la copropriété ? Il est bien sur la parcelle du voisin.

Merci pour votre réponse.

Par yapasdequoi

Je ne comprend toujours pas ce que le notaire vous fait signer.
Quel est le titre du document ?

Par Tybalt

Je devais signer :

- le document d'arpentage figurant la division du terrain d'assiette de la copropriété et l'identification des parcelles constituant la propriété de celui qui veut sortir.

- l'acte authentique constatant le retrait des lots et leur annulation.

Or voici ce que me dit le notaire :

"Le géomètre a déposé les documents auprès du cadastre afin de faire procéder aux rectifications mais les services refusent la publication, en demandant à ce qu'un acte notarié soit établi, bien que manifestement, il s'agisse d'une erreur au moment de la rénovation du cadastre. Le géomètre a déposé plusieurs réclamations, sans succès à ce jour. Il faudrait donc établir un acte entre votre copropriété et la propriété voisine, constatant que le cadastre n'est pas correct et rétablissant les limites de propriété, en transférant la propriété du garage pour les besoins de la publicité foncière."

"Nous rencontrons toujours une difficulté concernant la régularisation du garage appartenant aux sociétés voisines ; il ne s'agit que de difficultés techniques de publication ne remettant pas en cause la propriété dudit garage, qui a été reconnue par tous lors du bornage.

La résolution de ces difficultés pouvant engendrer de nouveaux retards, nous allons procéder ainsi :

- nous procéderons au retrait des lots de Monsieur X en intégrant dans sa propriété la parcelle en question : l'acheteur fera ensuite son affaire personnelle de la régularisation cadastrale avec les voisins.

De cette manière, votre copropriété sera définie exactement comme voté en assemblée générale et vous n'aurez pas à intervenir ensuite dans la régularisation du cadastre concernant le garage.""

Comment puis-je signer le document d'arpentage figurant la division du terrain d'assiette de la copropriété et l'identification des parcelles constituant la propriété de celui qui veut sortir, s'il inclut un garage qui ne lui appartient pas ? Que pensez-vous de la proposition du notaire ? Cela n'a pas été voté en AG...

Par yapasdequoi

Ce n'est certainement pas le cadastre. N'est-ce pas plutôt le SPF ? Veuillez vérifier.

Vous n'avez pas le droit de signer quoi que ce soit qui n'a pas été voté par l'AG.

Vous devez soumettre à une nouvelle AG cet acte supplémentaire que réclame le notaire et qui semble indispensable à la résolution du litige.

Invitez le notaire à venir expliquer les choses aux copropriétaires lors de l'AG, et aussi demandez lui le montant des frais supplémentaires à prévoir... sauf si c'est lui qui a fait l'erreur lors de la création de la copropriété?

Quand même un garage en plus ou en moins ça ne doit pas passer inaperçu !

Par Tybalt

Je vous remercie pour votre réponse qui me conforte dans ce que je pensais.
Bonne soirée

Par Tybalt

Par ailleurs, étant depuis peu syndic de la copropriété, je ne l'ai pas encore fait immatriculer.

Me conseillez-vous de le faire ou vaut-il mieux attendre que ces erreurs cadastrales soient résolues ?

Que me faudra-t-il comme documents pour l'immatriculer ?

En vous remerciant encore.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Il n'y avait pas de syndic avant vous ?

L'immatriculation est obligatoire, sinon vous risquez une amende.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32058]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32058
[/url]

Comme le compte bancaire séparé et l'assurance, etc...

Avez-vous lu l'article 18 de la loi 65-557 ?

Par Tybalt

Non, en effet.

Oui, je le sais. Ma question est quand même la suivante :

Me conseillez-vous de le faire ou vaut-il mieux attendre que ces erreurs cadastrales soient résolues ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez le faire à tout moment, le plus tôt sera le mieux. Le litige n'a pas d'incidence sur l'immatriculation.

Par contre (sauf erreur), la séparation du 3eme copropriétaire fait disparaître votre copropriété actuelle et apparaitre une nouvelle copropriété. Donc l'immatriculation devra être refaite, ainsi que l'élection d'un nouveau syndic, la souscription d'une assurance l'ouverture d'un compte bancaire, le vote d'un budget etc etc.

Mais si j'ai bien compris, cette séparation est retardée par ce litige, ce qui peut prendre des mois (des années ?) et en attendant il est préférable de gérer légalement la copropriété actuelle, sinon votre responsabilité pourrait être engagée.

Par Tybalt

Oui, je vous remercie.

Toutefois mon rôle de syndic était pour une durée de 6 mois et arrive à échéance le 24 décembre 2024.

Que me conseillez vous de faire ? Procéder à l'immatriculation ?

Convoquer une nouvelle AG pour élire un nouveau syndic ? A quelle date cela doit-il être fait ?

Merci

Par yapasdequoi

Comme je l'ai déjà dit dans la discussion précédente : vous DEVEZ convoquer une AG pour élire un nouveau syndic avant la fin de votre mandat.

Par Tybalt

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Quelle erreur le service du cadastre a-t-il pu commettre ? Avoir dessiné le garage sur une autre parcelle que celle où il est implanté ? Si c'est cela, c'est, pour vous, sans importance,

Intégrer dans la copropriété un garage qui ne s'y trouve pas mais qui se trouve ailleurs ? C'est tout simplement absurde.

Vous vous êtes entendu pour une scission de la copropriété, cela a été accepté par l'assemblée générale et il faut maintenant que cela fasse l'objet d'un acte authentique. Il n'y a rien d'autre à faire. L'erreur sur le cadastre doit avoir pour conséquence une taxe foncière indue. Aux deux personnes concernées de signaler l'erreur à la recette des impôts. Cela n'empêche nullement d'acter la scission de la copropriété.

Par ailleurs, il faut bien sûr immatriculer la copropriété et convoquer l'assemblée générale pour désigner qui sera syndic après le 24 décembre.

Ne tenez aucun compte de ce qui vous a été dit sur le forum legavox. C'est un tissu d'inepties.

Par Tybalt

Je vous remercie pour votre réponse.

Le notaire me dit pourtant que c'est ce qui pose problème... Je ne comprends pas...

En effet, je crois que le sens de ma question n'a pas été bien saisi là-bas...

Par yapasdequoi

Je n'ai pas compris la teneur du litige concernant ce garage.
Un garage c'est quand même assez visible

S'il n'y a jamais eu de bornage de votre copropriété, il peut surgir des doutes sur sa réelle limite, et par conséquent sur la limite de la parcelle qui doit être détachée.

Profitez donc de votre AG désignant le prochain syndic pour aussi y faire approuver la demande de bornage de la copropriété, et les documents que le notaire veut ajouter pour entériner la scission.

Par Nihilscio

Je suis tout aussi perplexe que yapasdequoi.

Quelle est exactement l'erreur du cadastre qui bloque l'opération de scission et le vente du terrain extrait de la copropriété ? Que voulez-vous dire par « garage se trouvant sur une parcelle voisine a été intégré par erreur par le cadastre sur la parcelle du copropriétaire souhaitant sortir de la copropriété » ? Ce n'est pas le cadastre qui détermine quels sont les droits de propriété, ce sont les actes publiés par le service de la publicité foncière.

Il y a peut-être un problème de bornage mais « transférer la propriété du garage pour les besoins de la publicité foncière » n'a aucun sens. La propriété du sol emporte de dessus et du dessous. Le garage est bâti sur le terrain voisin, il est la propriété du voisin.

Maintenant, faire comme dit la notaire, pourquoi pas ? Mais vraiment on marche sur la tête.

Par yapasdequoi

Je rappelle à toutes fins utiles que le syndic agit en représentaant du syndicat de copropriété.
Il n'a pas été missionné par l'AG pour signer n'importe quel document au bon vouloir du notaire.
S'il faut une signature sur des documents autres que ceux désignés au PV de l'AG, le syndic doit les soumettre au vote.

Par Tybalt

Merci pour votre réponse. C'est apparemment une erreur du cadastre. Je ne comprends pas pourquoi il ne suffit pas que le propriétaire du garage présente un titre d'épropriété pour régler le problème... Tout cela me dépasse.

En effet, je ne peux signer ce qui n'a pas été soumis au vote lors de l'AG.

Mon contrat de syndic bénévole se terminant le 24 décembre, je compte convoquer une AG mi-décembre.

Mais je n'ai pas informé le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale, est-ce problématique ? Puis-je quand même convoquer cette AG ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par yapasdequoi

D'où sort ce délai ??? Vous mélangez avec autre chose.

Vous devez convoquer une AG avant la fin de votre mandat sinon votre copropriété n'aura plus de syndic et (je pense l'avoir répété X fois dans l'autre discussion) sans syndic, c'est BEAUCOUP d'ennuis.

Par yapasdequoi

D'autre part, je ne vois pas ce qu'une erreur du cadastre peut poser comme problème puisque le cadastre a pour seul objet les taxes foncières.

J'ai comme l'impression qu'il y a un os non identifié et que quelqu'un cherche à vous balader... Mais c'est juste une impression.

Par Tybalt

Je confonds, tant mieux.

C'est bien l'impression que nous avons aussi...

Merci pour vos retours.

Par Tybalt

Bonjour,

Je souhaiterais avoir votre avis sur ce nouveau message du notaire :

"Ce garage est la propriété des sociétés voisines, il n'y a pas de contestation à ce sujet puisque cela résulte des titres de propriété et a été confirmé lors du bornage.

Ce que je vous propose, c'est de régulariser la situation de la copropriété conformément à ce qui a été décidé en assemblée générale, c'est à dire redéfinir son assiette.

Vous aurez ainsi une copropriété redéfinie selon vos accords entérinés en assemblée générale et conformément à la mission qui vous a été confiée en qualité de syndic provisoire.

L'acquéreur de Monsieur X se chargera de la régularisation pour le cadastre d'un garage qui ne lui appartiendra pas (ce qui sera d'ailleurs bien spécifié dans l'acte).

Pour parfaite information, non seulement il faudra un acte qui engendrera des frais puisque le service du cadastre ne veut pas rectifier l'erreur de lui-même, mais en outre les sociétés propriétaires n'entendent pas en payer les frais.

Signer les actes comme je vous le propose vous permettra ainsi d'avoir votre copropriété clairement faite, et de satisfaire à la mission qui vous a été confiée, sans frais supplémentaire pour la copropriété.

Ainsi, dans la mesure où vous aurez régularisé la situation de votre copropriété, vous ne serez pas concerné par la régularisation du cadastre et aucun frais ou contribution financière ne pourra vous être demandée."

Qu'en pensez-vous ?

Merci d'avance.
Cordialement

Par yapasdequoi

Ce que je comprend c'est que le notaire vous propose de créer la nouvelle copropriété en "éjectant" la parcelle du 3e copropriétaire qui partirait avec son litige sur le garage, et donc vous vous en lavez les mains. Cette partie pourrait être acceptable.

Toutefois il faut au préalable dissoudre la copropriété existante, laquelle est concernée par le litige du garage. Donc ce n'est en rien une solution pour vous.

et je ne comprend toujours pas ce litige du garage. S'il appartient à cette société que fait-il dans votre copropriété ? La propriété d'un bâtiment ne peut être dissociée de la propriété du sol sauf acte spécifique.

Avez-vous envisagé de consulter un avocat ? Il y a des consultations gratuites ...

Par Tybalt

Merci.

et je ne comprend toujours pas ce litige du garage. S'il appartient à cette société que fait-il dans votre copropriété ? La propriété d'un bâtiment ne peut être dissociée de la propriété du sol sauf acte spécifique.

=> Si j'ai bien compris, il y a un litige car le garage a été cadastré par erreur sur la mauvaise parcelle.

Bonne fin de journée

Par Tybalt

Bonsoir,

Dois-je stipuler aux copropriétaires par mail, avant l'envoi de la convocation, que je ne souhaite pas renouveler cette mission de syndic bénévole, afin qu'ils proposent leur candidature à l'ordre du jour s'ils le souhaitent ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Il faudra mentionner dans la convocation les noms des candidats au poste de syndic, et joindre leur projet de contrat. Il est évidemment utile de demander au seul autre copropriétaire qui restera de savoir s'il veut être syndic après vous. Le 3eme qui sort : ce ne serait pas prudent car limité dans le temps.

Faites aussi une recherche à toutes fins utiles d'un syndic pro. C'est important de prévoir 1 ou 2 candidats dans la convocation.

Par Tybalt

Je vous remercie pour votre réponse.

J'ai deux projets de contrat de syndic pro, cela suffit donc ?

Inutile donc de demander à celui qui sort... Il ne peut pas me reprocher de ne pas avoir reçu de mail ?

Une autre question : lors de l'AG, comment va se dérouler le vote ? Si je souhaite un syndic pro, mais que l'un des copropriétaires souhaite être syndic bénévole, qui va être élu ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

La désignation du syndic est à la majorité de l'article 25.
La majorité se calcule avec les tantièmes de chacun.
Vous êtes 3 votants, ce devrait être simple de calculer.
Évitez de mettre 3 candidats ...

Par Tybalt

Merci.

Il ne peut pas me reprocher de ne pas avoir reçu de mail, étant donné qu'il aurait pu proposer un syndic aussi ?
Ne faut-il pas prévenir par mail le président du conseil syndical ?

Si l'un des copropriétaires ne se présente pas à l'AG, ou bien même si je suis seul sur les 3, que va-t-il se passer ?

Par yapasdequoi

Vous pouvez envoyer tous les mails que vous voulez, ou pas. Il n'y a aucune obligation d'envoyer des mails.
Par contre la loi impose que la préparation de l'AG doit se faire en concertation entre le syndic et le conseil syndical; à vous de voir comment vous matérialisez cette concertation.

Si vous êtes seul présent à l'AG, j'ose espérer que les autres auront reçu la convocation et fourni leur vote par correspondance...

Et si tout va mal, vous n'aurez donc pas de syndic et serez obligé (vous ou un autre) de saisir le juge pour en désigner un.

Par Tybalt

Si vous êtes seul présent à l'AG, j'ose espérer que les autres auront reçu la convocation et fourni leur vote par correspondance... => et s'ils ne le font pas, mon vote unique sera-t-il valable ?

Par contre la loi impose que la préparation de l'AG doit se faire en concertation entre le syndic et le conseil syndical; à vous de voir comment vous matérialisez cette concertation. => le conseil syndical, c'est-à-dire les trois copropriétaires (je ne suis pas sûr que nous ayons un conseil syndical) ? le président de séance de la dernière AG en fait-il partie ? Cette concertation peut-elle prendre la forme d'un échange verbal ? J'en déduis donc que l'on pourrait me reprocher de ne pas avoir prévenu si je ne contactais pas l'un des trois copropriétaires ? Cela invaliderait-il la prochaine AG ?

Merci encore.

Par yapasdequoi

Vous devriez savoir qui est membre du conseil syndical et qui en est le président. A 3 ça doit être rapide à trouver? sinon relisez le PV de la dernière AG ?

Ou plutôt : Envoyez des mails aux 2 autres, ce sera plus simple que de vous faire des noeuds au cerveau.

Vous leur écrivez :

- 1/ votre mandat de syndic se termine le 24/12
- 2/ vous ne souhaitez pas vous représenter
- 3/ il faut tenir une AG d'ici là pour nommer un syndic successeur
- 4/ vous avez déjà 2 propositions de syndic pro, et vous demandez si l'un d'eux serait aussi candidat comme syndic bénévole
- 5/ Vous proposez quelques dates/heures par exemple 18, 20, 22 décembre

et vous leur demandez de vous répondre au plus tard pour le 15/11 puisque la convocation doit partir au plus tard le 27/11 (21 jours de délai)

Par Tybalt

Vous devriez savoir qui est membre du conseil syndical et qui en est le président. A 3 ça doit être rapide à trouver? sinon relisez le PV de la dernière AG ?

Nous n'avons fait qu'une AG et j'ai beau relire le PV, il n'est question que d'un président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire...

5/ Vous proposez quelques dates/heures par exemple 18, 20, 22 décembre

Ayant peu de disponibilités, je peux aussi choisir seul la date ?

Merci.

Par yapasdequoi

apparemment vous n'avez donc PAS nommé de conseil syndical. Donc pas la peine de vous inquiéter.

C'est mieux de proposer au moins 2 dates. Se réunir à 3 ne devrait pas être aussi compliqué. Ou alors vous voulez vraiment saborder le navire ?

Rappelez vous : sans syndic, n'importe qui peut saisir le juge (le notaire, le 3e qui veut quitter, etc) et l'administrateur provisoire coûte TRES cher.