



AG nécessaire pour modification de lots ?

Par **Sylvieg**, le **30/10/2013** à **09:30**

Bonjour,

Mes parents étaient propriétaires de deux appartements mitoyens : Un trois pièces et un deux pièces.

En 1973, ils ont percé une porte entre les deux et annexé une des pièces du deux pièces pour agrandir le trois pièces devenu ainsi quatre pièces. Ils sont décédés et nous allons hériter d'un quatre pièces libre et d'un studio qui est loué.

Nous avons l'intention de vendre le quatre pièces ; mais pour cela il faut d'abord faire un acte modificatif de l'état descriptif de division. La modification des lots est autorisée dans le règlement de copropriété et « toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ».

Le modificatif de l'état descriptif de division a été préparé par un géomètre en respectant les conditions écrites dans le règlement de copropriété (total de la quote-part des charges inchangé)

Le notaire chargé de la succession nous dit qu'il faut attendre l'assemblée générale des copropriétaires pour que l'acte modificatif soit validé.

Ma question : Je pense que ce modificatif n'a pas à être voté et je ne comprends pas pourquoi il faut attendre l'AG.

Je précise que le syndic est incapable de me renseigner.

Merci beaucoup de me répondre.

Par **youris**, le **30/10/2013** à **09:50**

bjr,

il faudrait savoir si votre état descriptif de division est intégré ou non dans votre règlement de copropriété.

si l'EDD fait partie de votre RC, la modification doit obtenir l'accord de l'A.G. comme le percement de la porte.

cdt

Par **Sylvieg**, le **30/10/2013** à **19:29**

Merci pour votre réponse rapide.

L'état descriptif de division est intégré dans le règlement de copropriété.

Par contre, pour le percement de la porte, il a été fait en 1973 ; il y a prescription.

Par **youris**, le **30/10/2013** à **20:34**

bjr,
donc vous devez obtenir l'accord de l'a.g. pour la modification du règlement de copropriété (charges locatives à modifier) qui sera à votre charge.
cdt

Par **Sylvieg**, le **30/10/2013** à **21:31**

Le modificatif est prêt, avec les nouvelles charges ; nous avons fait appel à un cabinet de géomètres pour le rédiger.
Il va y avoir un acte notarié.
Pourquoi faut-il l'accord de l'AG alors qu'il est écrit dans le règlement de copropriété que la modification des lots est autorisée ?

Par **janus2fr**, le **31/10/2013** à **08:23**

[citation]Par contre, pour le percement de la porte, il a été fait en 1973 ; il y a prescription.
[/citation]
Bonjour,
De quelle prescription parlez-vous ?

Par **Sylvieg**, le **31/10/2013** à **09:46**

Bonjour,
Pour le percement du mur entre les deux lots, j'ai trouvé ceci :
"L'action du syndicat se prescrit par 10 ans (délai de prescription porté à 30 ans lorsque les travaux irrégulièrement effectués se traduisent par une appropriation des parties communes).
Ce délai court du début des travaux."
Dans <http://www.boursorama.com/actualites/travaux-privatifs-effectues-par-un-coproprietaire-0fd35378cd5dcfbba57fefe4bfe72baf>

Par **janus2fr**, le **31/10/2013** à **13:40**

Il me semblait que le délai de prescription commençait à partir du moment où le syndicat a connaissance des travaux et non au début des travaux. En effet, s'agissant du percement d'une porte entre deux appartements, personne ne peut s'en apercevoir sans entrer dans les dits logements et donc le syndicat ne peut pas en avoir connaissance de fait.

Par **Sylvieg**, le **31/10/2013** à **13:57**

Avant les travaux, en novembre 1973, mon père a écrit au syndic qui lui a répondu de prendre contact avec l'architecte. L'architecte lui a répondu de s'adresser au Bureau d'étude qui a établi les plans de Béton Armé de l'immeuble.

Ce bureau d'étude n'a jamais répondu à son courrier.

J'ai les copies des trois courriers de mon père qui informe de son intention de faire les travaux en 1974. J'ai l'original des deux réponses.