

Image not found or type unknown



Vente d'une cave seul

Par **Trengam**, le 14/12/2022 à 16:29

Bonjour,

Voici mon soucis (qui est minime j'en conviens mais quand même je veux être dans la légalité).

J'aimerais vendre ma cave d'un peu moins de 6 m2 à une personne extérieur à la copropriété. Cette personne loue déjà la cave depuis 1 an et aucun problème n'est à signaler.

2 clauses dans le règlement de copropriété m'embête :

La première spécifie la destination bourgeoise de l'immeuble (qui n'est plus du tout d'actualité aujourd'hui au vu de la population dans l'immeuble, le quartier et les loyers pratiquer)

La deuxième interdit de dissocier les lots (appartement) et les lots (cave)

Est-ce que la deuxième clause est légal ?

si jamais je décide de vendre la cave à cette personne malgré tout, à quel moment de la vente sera t-on obliger de passer devant un juge qui "jugera" si la personne est apte à obtenir la dites cave.

Nous parlons ici d'une vente de 2000€ ...

Merci d'avance de votre aide

Je précise que je suis dans une ville petite/moyenne du sud ouest

Par **coprolectos**, le 14/12/2022 à 16:48

Bonjour,

Une clause du règlement (RDC) interdisant la vente en dissociant les lots principaux (appart) et les lots accessoires (cave) est tout à fait légale et doit être respectée. Même pour une cave les diags restent obligatoires et c'est une opération qui risque de vous coûter chère avec les coûts du notaire... et votre cave sur les bras.

Le notaire doit contrôler les origines des lots en cause en respectant le RDC ; il n'a donc pas le droit de réaliser la vente.

La législation s'applique quelle que soit la taille de la ville de la transaction.

Bien à vous.

Par **youris**, le **14/12/2022** à **17:37**

bonjour,

le règlement de copropriété est un contrat dont les clauses font la loi entre les copropriétaires.

la clause de destination bourgeoise mentionnée dans votre R.C. reste applicable peu importe l'évolution du quartier et celle des loyers.

la deuxième clause est également applicable, un notaire, qui doit assurer l'efficacité de son acte, ne pourra pas passer un acte de vente contraire à votre R.C.

Salutations

Par **coproleclos**, le **14/12/2022** à **18:12**

Bonjour,

Voici ce qu'a dit la Cour de cassation à propos du notaire : **Cour de cassation, Chambre civile 1, 12 Février 2002, pourvoi n° 99-11.106** : "... Tenu, en vertu de sa qualité d'officier public, d'assurer l'efficacité et la sécurité des actes qu'il instrumente, le notaire doit vérifier la qualité de propriétaire du vendeur à l'acte de vente qu'il établit et engage sa responsabilité en se bornant à reprendre, d'un acte antérieur, une origine de propriété qui se révèle erronée..."

Ça confirme ce que j'ai dit plus avant, même si le cas exposé n'est pas le même sujet de la cassation.

Bien à vous.

Par **oyster**, le **15/12/2022** à **07:55**

Bonjour ,

Dans le cadre de la mise en conformité du RC et "SI" validation par une résolution en AG ,ce genre de modification pour tous les copros , serait possible mais entrainerait lors de la refonte par le notaire une facture d'un montant qui ne serait pas en rapport avec la valeur d'une cave ,