



Absence de mention d'étages réunis dans un duplex

Par **nicolas07896**, le **21/10/2020** à **17:38**

Bonjour,

Je vous contacte car dans le cadre d'une acquisition immobilière d'un duplex, composé de 2 étages avec un escalier et trémie, nous avons constaté l'absence d'autorisation de percement d'une trémie pour faire l'escalier qui relie les 2 étages.

Il est cependant certain que, dans le règlement de copropriété, il n'a pas été précisé que les combles étaient réunis à l'appartement du dessous : il y a donc bien eu un plancher partie commune qui a été supprimé sans autorisation de l'assemblée générale. Il peut s'agir d'une mauvaise rédaction du règlement de copropriété si cette réunion existait déjà avant

Dans le cas présent, nous ne pouvons pas dater les travaux de plus de 30 ans mais seulement de 21 ans.

Quel risque avons nous à acheter en l'état, au regard des copropriétaires, quant à l'absence de mention sur la réunion des 2 étages dans le règlement de copro ?

Merci infiniment pour votre aide,

Nicolas

Par **youris**, le **21/10/2020** à **20:53**

bonjour,

si l'état descriptif de division n'a pas été modifié, vous achetez uniquement le lot de copropriété tel qu'il est mentionné dans cet état comme cela sera mentionné dans votre acte d'achat.

les combles sont sans doute toujours des parties communes.

sauf si vous aimez les soucis, je vous conseille d'exiger de votre vendeur, que la situation existante soit officialisée auprès de la copropriété.

salutations

Par **santaklaus**, le **22/10/2020** à **10:49**

Bonjour,

"que la situation existante soit officialisée auprès de la copropriété."

Tout à fait d'accord, demandez à votre vendeur de régulariser la situation en convoquant une AG et modification du règlement de copropriété en conséquence :

- Confirmation de la réunion des lots n° XX et Lot n° XX en duplex,
- Confirmation de la création d'un escalier et trémie, reliant les 2 étages.

SK

Par **beatles**, le **22/10/2020** à **15:23**

Bonjour,

Ou une partie commune à jouissance privative attachée au lot suite à une décision d'AG antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (articles 6-3 et 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2020-10-22/>).

Cdt.