



achat appartement avec partie commune

Par **thiene83**, le 13/11/2020 à 15:14

Bonjour Mtre,

J'ai acheté un appartement en janvier 2015. Celui ci se compose d'un premier niveau de 45m2

et d'un deuxième (combles aménagées) comptant pour 5m2 loi carrez. Lors d'un contrôle réglementaire en 2019 de la toiture par mon syndic j'ai appris avec stupéfaction que j'occupais

illégalement une partie commune (combles). Après m'être touné vers mon notaire et après vérification je me suis aperçu que celles ci ne figurent pas dans l'état descriptif initial de mon

appartement. J'ai essayé de faire régulariser ma situation en AG de copropriété sans y parvenir.

Seul l'autorisation de les occuper m'a été octroyé sans pour cela en être officiellement propriétaire. Mon vendeur qui a acheté en 2006 et l'a occupé 9 ans me dit ne pas être au courant

de cette situation tout comme son notaire. D'après un voisin ces combles ont été aménagées par le premier propriétaire en 1980 (date de la construction de l'immeuble).

Puis je faire valoir la prescription acquisitive 30 ans ou 10 ans ? Contre qui dois je me retourner ?

Merci pour vos réponses.

Cordialement.

Par **Zénas Nomikos**, le 13/11/2020 à 15:26

Bonjour,

je vous propose de prendre attache avec les services de la publicité foncière muni de votre titre de propriété.

Par **youris**, le 13/11/2020 à 15:28

bonjour,

ce qui est toujours surprenant, c'est que les acquéreurs ne soient pas plus attentifs à ce qu'ils signent, surtout que l'acte de vente est, en principe, lu par le notaire et que les vendeurs ne sachent pas que les combles qu'ils occupent sont des parties communes alors qu'ils ont été copropriétaires pendant 9 ans..

l'état descriptif de division intégré dans votre RC décrit le lot que vous avez acheté.

il est possible de faire appliquer la prescription acquisitive qui nécessite une procédure judiciaire puisque si la procédure aboutit .

voir ce lien :

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/benefice-prescription-acquisitive-immobiliere-coproprietaire-27220.htm>

salutations

Par **thiene83**, le 13/11/2020 à 18:17

Je n'ai pas admis que je n'étais pas propriétaire. Le sujet a été mis en AG à l'initiative du syndic.

Au contraire je veux faire admettre que mes combles sont aménagées depuis 40 ans et que par conséquent il y a prescription. Toute la difficulté étant de le prouver ce qui va m'obliger à lancer une procédure judiciaire.

Par **youris**, le 13/11/2020 à 18:36

dans tous les cas de prescription acquisitive relatives aux biens immobiliers, il faut une procédure judiciaire car une assemblée générale n'a pas le pouvoir de modifier la propriété d'un bien immobilier qui ne peut être modifiée que par un acte authentique comme un jugement.

il faudra prendre à votre charge la modification de l'état descriptif de division et le nouveau calcul des tantièmes.

avec quels termes, votre A.G. vous a-t-elle accordé la jouissance de ces combles, parties communes.