Image not found or type unknown

Copropriété: échange de parkings, actes notaire

Par **Genet Michel**, le **23/08/2017** à **11:55**

Bonjour,
Dans une copropriété d'une cinquantaine de petits appartements, je possède un studio et comme tous les copropriétaires,un parking privé soit dans la cour,soit en s/sol ; de plus une quinzaine de places, dans la cour, appartiennent à la copropriété, en commun, et sont à la disposition des visiteurs.
A la suite de travaux d'élargissement de la rue jouxtant l'immeuble (il y a env. 8 ans), 7 places de parkings extérieurs sont devenues inutilisables. En Assemblée Générale les propriétaires de ces 7 parkings ont été autorisés à utiliser 7 places « visiteurs », définies par un numéro, mais en précisant que cela n'était pas officiel. Au fil des années les propriétaires de ces 7 parkings se sont rendu compte que s'ils voulaient vendre leur appartement et parking, cela poserait problème : l'acte notarié ferait référence à l'ancien emplacement, inutilisable. Ils ont donc demandé au syndic de contacter un notaire pour mettre les choses en ordre et officialiser la situation présente (décision prise en Assemblée Générale).
Ce notaire, sollicité en septembre 2015, a fait dresser un plan parcellaire par un géomètre (produit mi 2017 – les parkings visiteurs devenus parkings privés ont été légèrement élargis), et il réalise actuellement les états descriptifs de division avec mise à jour du règlement de copropriété, ceci pour 3000 à 4000 €. Il prévoit en outre une somme de 1800 € par parking (soit 12600€) pour des actes individuels d'échanges "visiteurs " >> "privés" puis des actes individuels d'attribution à chacun des 7 copropriétaires concernés.
Le syndic a précisé récemment qu'il faudrait encore des décisions de l'A.G. en 2018 pour entériner les échanges, puis en 2019 pour entériner les cessions aux copropriétaires !!
Questions :
- Le syndic de l'époque qui n'a rien vu n'est-il pas responsable (maintenant en retraite). Les syndics n'ont-ils pas une caisse spéciale pour prendre en charge les dépenses dues à leurs erreurs ?
- La mairie, qui a payé le terrain pris pour élargir la rue, mais cela uniquement, ne peut-elle pas être mise en cause, malgré l'antériorité de affaire, pour régler les frais de notaire ?
- Le prix demandé par le notaire n'est-il pas exorbitant (au total env. 16000 €, alors qu'il ne concerne que l'échange de 7 petites parcelles d'env.10 à 12 m2 chacune) ? Le notaire ne peut-il pas faire un acte global au lieu d'actes individuels ?
- Ne peut-on regrouper les décisions en A.G., déléguer des votes, etc… pour réduire les délais ? (deux années ont déjà été nécessaires pour établir un plan parcellaire, deux autre sont annoncées pour finaliser le projet !)
Quelles démarches peut-on entreprendre ?
Merci par avance de votre aide.

Par **youris**, le **23/08/2017** à **13:16**

bonjour,
le syndic applique les décisions de l'A.G..
Si l'a.g. a pris la décision d'accorder à 7 copropriétaires, l'usage de 7 parkings visiteurs, le syndic n'y est pour rien.
c'est l'A.G. qui en prenant cette décision, a conduit à cette situation litigieuse.
vous ne pouvez pas reprocher à un syndic, une décision votée par votre A.G. et que personne n'a contestée.
qu'en pense votre conseil syndical dont le rôle est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
salutations

Par **santaklaus**, le **24/08/2017** à **09:29**

Bonjour,

Concernant les frais du Notaire, c'est par décision d'AG que le Notaire est choisi lequel précise, également, le montant de ses honoraires en joignant un devis pour l'Etat descriptif de division avec mise à jour du RCP incluant un honoraire libre.

il en est de même des actes complémentaires à rédiger. Voir " L'Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires".

Également, si un géomètre expert doit intervenir, ses honoraires doivent être précisés en AG.

le montant est il exorbitant? Difficile de répondre à cette question, à défaut de devis comparatifs d'autres Notaires.

Concernant la rédaction en 2 temps des actes individuels d'échanges "visiteurs " >> "privés" puis des actes individuels d'attribution à chacun des 7 copropriétaires concernés, je ne peux me prononcer sur son opportunité, voyez avec le Notaire sur l'utilité des ces 2 actes.

SK

SK

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés