



# Lot crée sur des parties communes volées

Par **E.guy**, le **24/04/2021** à **01:14**

Bonjour à tous,

5 copropriétaires habitent le Batiment B -

Un copropriétaire négligent, Mr X, fait subir aux 4 autres copropriétaires de son bâtiment, des travaux de 60 000 euros parce qu'il n'a jamais indiqué que la dalle commune du rez de chaussée de son restaurant se fragilisait depuis 40 ans.

Seul copropriétaire à user cette dalle (partie commune du Bat B) il n'a jamais alerté le syndic qui pour sa part, ne s'en est jamais préoccupé.

La dalle s'enfonce, Mr X refuse l'idée de sa responsabilité et l'assurance ne prend pas en charge.

Mr X est propriétaire d'un restaurant étalé sur 2 bâtiments distincts A et B , qui pourtant se confondent sur certaines parties communes.

## **Chronologiquement**

1/ il y a 30 ans ,

Mr X , déjà restaurateur, achete 2 caves du Bat B, auprès d'anciens copropriétaires, il devient ainsi unique propriétaire de l'entièreté des lots du sous sol du bâtiment B ( ce qui n'est pas illégal!)

**Attention** il n'existe pas de sous-sol du bâtiment A

2/ 10 ans plus tard,

Il obtient de l'AG la pose d'une porte "sortie de secours" à l'arrière de son restaurant

A l'arrière de son restaurant, au RDC, se trouvent un dégagement, lavabo et un WC (partie commune au bat A) qu'il utilise (avec accord des autres copropriétaires du Bat A), pour ses clients .

Ce petit dégagement appartient au bat A mais cette partie commune jouxte sans limite claire et visible, une partie commune du bâtiment B, à savoir l'escalier qui descend aux caves (du Bat B) débouchant sur un dégagement et une cave commune pour le Bat B.

Au rdc arrière du restaurant, un mini couloir du Bat B fait le lien entre une cour extérieure et l'escalier des caves du B.

Il faut donc poser une porte de telle sorte que les parties communes du bâtiment B se trouvent enfermées et visuellement liées au dégagement wc/lavabo du bat A.

Le mini couloir B, l'escalier B, les caves B -dont il est déjà propriétaire (et par extension la cave commune B) lui sont seuls accessibles.

Les deux parties communes des 2 bâtiments des rez-de-chaussée A et B semblent n'en former qu'une, malgré une identification claire sur le RCP et l'EDD

3/ 5 ans plus tard (en 2003)

Mr X propose de racheter le dégagement+ le lavabo + le wc commun aux copropriétaires du bâtiment A, seuls concernés par la vente (car cette partie n'appartient qu'au bat A)

Le géomètre passe, et calcule les tantièmes, pour la partie commune du bat A + le mini couloir entre la porte "sortie de secours" et l'escalier-cave du bat B + l'escalier-cave B + la cave commune B au sous sol + le petit dégagement B au sortir de l'escalier-cave B.

Un nouveau lot **VERTICAL** est créé N°ZZ.

Ce lot ZZ est sur 2 étages et les copropriétaires du bâtiment B n'ont jamais su que leur parties communes avaient été vendues. Le lot créé est déclaré comme lot sur le bat A, cependant, est nommé comme les lots du bat B( étrange!)

### Aujourd'hui

Tous les copropriétaires sont récents (- 4 ans pour les derniers arrivés). Mr X est toujours là, il n'a jamais alerté sur l'état de la dalle du restaurant durant toutes ces années.

Ceux-ci se retrouvent à devoir payer une somme pour des travaux jamais envisagés dans les PVs, ou ni même évoqués. La dalle s'effondre... merci de payer!

Les nouveaux copropriétaires remontent le fil historique des acquisitions de Mr X et découvrent ses différents achats de lots. Ils craignent que l'escalier-cave B, ou la cave commune B, ou le petit couloir B, (uniquement accessible à Mr X, rappelons-le) du lot ZZ, ne soient dans le même état de délabrement, du fait de sa négligence.

Les 4 copropriétaires envisagent de condamner l'escalier-cave B afin que le copropriétaire ne l'utilise plus (certes, essentiellement pour le punir de ce qu'il leur a fait subir!)

Mr X possède, de toutes façons, une trémie et un escalier de meunier privé pour accéder à ses caves. Il n'est pas bloqué, mais c'est beaucoup moins pratique pour lui.

### **2 Problèmes**

\*Le lot ZZ est devenu privé, mais intègre des parties communes du bat B qui ont été vendues par le Bat A votant "Pour" la vente au rdc d'un dégagement+un toilette+un wc.

\*Le copropriétaire a indiqué au géomètre ce qu'il devait mesurer et lui a fait intégrer un escalier et des parties en sous sol hors sujet de la vente et de la résolution!

Mr X, seul devant le notaire... ça ne s'est pas vu! Signature... et hop , le lot ZZ est créé.

Pour tenter de remettre les choses à plat, les nouveaux copropriétaires du Bat B ont proposé une résolution de "condamnation de l'escalier commun" en sous sol à l'ordre du jour de leur 'AG. (vote sur les parties communes à l'article 26...)

Les 4 copropriétaires sont "pour" la condamnation de l'escalier-cave et représentent 7500 tantièmes et Mr X 2500 tan.

L'affaire est dans le sac!

Or 2 semaines avant l'AG l'un des copropriétaires (sur les 4 ) décède et le vote en art 26 se pose en: 5650 Tan 'Pour' et 2500 Tan 'Contre' et 1 absent

La résolution ne passe pas

Existe-t-il une alternative pour faire passer cette résolution en art 25 afin d'éviter:

1 an d'attente minimum pour une nouvelle AG, et de nouveaux copropriétaires qui eux n'auront pas eu à subir la part des 60 000 euros que les autres sont toujours en train de payer.

Peut-on contraindre Mr X? ou annuler une vente de partie commune sans accord des copropriétaires du Bat B éminemment concernés à l'époque/ aujourd'hui? Bref comment reconquérir les parties communes du Bat B?

Les copropriétaires d'aujourd'hui, n'étaient pas là il y a 30 ans et encore moins lors des différents votes accordant à Mr X des "avantages"...

Ils ont découvert ces parties communes à la lecture du RCP et de l'EDD et des PVs.

Si quelqu'un a une idée?

Merci

Par **youris**, le **24/04/2021** à **09:21**

bonjour,

vous avez déjà posté un message sur la situation de votre copropriété, je pense que comme je vous l'avais déjà indiqué, votre syndicat des copropriétaires ne pourra pas faire l'économie d'un avocat spécialisé pour débrouiller la situation de votre copropriété qui nécessitera peut-être une procédure judiciaire.

salutations

Par **Yukiko**, le **24/04/2021** à **15:39**

Bonjour,

[quote]

Ils ont découvert ces parties communes à la lecture du RCP et de l'EDD et des PVs.

[/quote]

Si le RCP et l'EDD étaient publiés au fichier immobilier lorsqu'ils ont acheté, ceux-ci leur sont opposables, c'est à dire qu'ils sont censés avoir acheté en toute connaissance de cause.