



Échange de cave non conforme avec annexion

Par **EmilieD75**, le 16/02/2020 à 06:10

Bonjour

Le locataire de la boulangerie au rdc de mon immeuble a souhaité racheter les caves au 2^e sous sol pour y mettre son fournil. Nous sommes plusieurs à les lui avoir vendu (notaire OK). Je lui en ai vendu 3 sur les 4 en ma possession. Il m. Demandé si nous pouvions faire un échange de cave pour que cela lui fasse un espace plus grand (couloirs) et j ai accepté (oralement) en lui précisant qu il fallait passer chez le notaire pour régulariser la situation.

J ai donc mis les affaires dans sa cave en attendant qu on passe chez le notaire. Or entre temps il a fait les travaux de fournil (il y a 1 an) en me promettant qu on allait régulariser ce qui n est tjs pas fait. Mais aujourd hui je dois vendre mon appart car j en achète un autre (prêt relais) et je me rends compte que :

La cave qu il veut m échanger est toujours au propriétaire de la boulangerie et non à lui (locataire)

Que cette cave à été divisée en 2 avec annexion de partie commune sans autorisation ni séparation suite à une AG.

Il vient de demander une AG extraordinaire pour régulariser la division des lots mais comme cela ne lui appartient pas je ne sais pas si ce sera bon. Et comment faire si le réel proprio ne fait pas l échange ? Comment vendre mon appart vec une cave qui n est pas la bonne ?

Merci pour vos conseils. Je n en dors plus la nuit à l idée d'être bloquée pour la vente ou de ne pas. Pouvoir vendre la cave et perdre donc de l argent et des acheteurs potentiels (habitant Paris donc petit appartement, la cave me semble indispensable...)

Cordialement

Par **santaklaus**, le 16/02/2020 à 13:15

Bonjour,

"Le locataire de la boulangerie.....Il vient de demander une AG extraordinaire pour régulariser

la division des lots mais comme cela ne lui appartient pas je ne sais pas si ce sera bon. Et comment faire si le réel proprio ne fait pas l'échange ? Comment vendre mon appart vec une cave qui n'est pas la bonne ?

Effectivement, un locataire n'est pas un Copropriétaire et ce dernier ne participe pas à l'AG, seul le copropriétaire du Local commercial peut intervenir et non le gérant de la boulangerie.

La cave qu'il veut vous échanger est toujours au propriétaire de la boulangerie et non au locataire, donc:

- soit vous contacter le copropriétaire de la boulangerie pour faire l'échange des caves, en cas de refus,
- vous demandez au locataire de déguerpir et de tout remettre à l'état initial;
- en cas de refus vous êtes contraint de faire un constat d'huissier et de saisir le tribunal pour la récupérer et pour demander la remise en l'état initial au locataire. (Cave divisée en 2 avec annexion de partie commune sans autorisation du copropriétaire et de l'AG.)

Vous pouvez, également, impliquer le Syndicat des copropriétaires s'agissant d'annexion d'une partie commune et faire voter une résolution en AG pour que le SDC assigne le locataire.

Voilà un éventail de solutions.

SK

Par **EmilieD75**, le **16/02/2020 à 14:05**

Merci pour votre réponse. Ce changement de cave avait été demandé par le locataire au propriétaire et il semblait être d'accord mais il n'y a rien d'écrit et le proprio ne répond ni au mail ni au téléphone...

Par **santaklaus**, le **16/02/2020 à 14:14**

Bonjour,

Si le copropriétaire ne répond pas vous passez à l'étape suivante :

- Lettre RAR au copropriétaire de la cave pour lui demander l'échange à défaut de réponse délai de 10 jours vous passez à l'étape suivante.
- vous demandez au locataire de déguerpir et de tout remettre à l'état initial; (lettre recommandée avec AR.) délai de 15 jours.

SK

Par **EmilieD75**, le **16/02/2020 à 14:16**

Merci. Mais si le locataire ne le fais pas ? Car il a déjà fait des travaux pour réunir toutes les caves (à lui, au propriétaire de la boulangerie, ainsi qu'à moi et à un autre copropriétaire qui doit échanger sa cave comme moi) et y a installer son fournil, ses générateurs etc...

Par **EmilieD75**, le **16/02/2020 à 14:18**

Si je dois aller jusqu'au tribunal j'ai peur que les délais soient longs et ça veut dire que mon crédit relais va courir pendant des mois... Puisque je ne peux pas vendre en l'état, si ?

Par **santaklaus**, le **16/02/2020 à 16:11**

Bonjour,

"Il a déjà fait des travaux pour réunir toutes les caves (à lui, au propriétaire de la boulangerie, ainsi qu'à moi et y a installer son fournil, ses générateurs etc..."

Ce n'est pas votre problème. Aucun écrit n'existe et un accord oral ne lie pas. Qui est de bonne foi ?

"Si je dois aller jusqu'au tribunal j'ai peur que les délais soient longs et ça veut dire que mon crédit relais va courir pendant des mois... Puisque je ne peux pas vendre en l'état, si ?"

Surement, et vous demanderez des dommages et intérêts devant le tribunal du fait de l'impossibilité de vendre et au titre des intérêts qui court sur votre crédit relais du fait de l'accapration de votre cave sans votre accord.

Voyez vous d'autres solutions pour faire respecter vos droits.?

SK

Par **EmilieD75**, le **16/02/2020 à 16:15**

Très bien je vous remercie.

J'espère que le propriétaire fera l'échange facilement et rapidement pour qu'on ait pas besoin d'en arriver là...

Par **santaklaus**, le **16/02/2020 à 16:27**

RE

Si le propriétaire est de bonne foi, cela peut aller vite. Bon courage et tenez nous au courant

SK

Par **EmilieD75**, le **16/02/2020 à 16:33**

Merci beaucoup en tout cas pour vos conseils et le temps que vous m avez accordé

Par **santaklaus**, le **16/02/2020 à 16:44**

Re

RE : Profitez de mon esprit d'escalier car:

1- "le locataire vient de demander une AG extraordinaire pour régulariser la division".

D'abord le syndic ne peut pas porter à l'ordre du jour cette résolution venant d'un locataire. C'est au propriétaire de demander au syndic d'inscrire ce projet de résolution.

2- Si " cette cave à été divisée en 2 avec annexion de partie commune sans autorisation ni séparation suite à une AG."

Il faut donc l'accord de l'AG puis et je crains, également, une modification du règlement de copropriété par cette annexion de millièmes de copropriété. Le tout à la charge du propriétaire dans la mesure où l'AG ne connaît pas le locataire. Quitte au propriétaire de s'arranger avec son locataire. Voyez votre Notaire sur ce point pour bien aborder votre AG.

SK

Par **EmilieD75**, le **16/02/2020 à 16:52**

Merci. Ce sera fait. Je vais rappeler le syndic demain

Par **santaklaus**, le **16/02/2020 à 17:03**

RE : Et votre Notaire ...car les résolutions doivent être claires.

SK