



Echange de lots et rectification

Par **MauvaisNumero**, le **03/06/2019** à **23:16**

Bonjour à tous

Je vous explique notre souci...

Ma compagne a acheté un appartement qui est un rez de chaussée surélevé, et qui dispose d'une chambre au niveau des caves, (donc à l'étage inférieur), reliée à l'appartement par un escalier.

Dans la résidence, c'est le seul appartement qui dispose ainsi d'un escalier vers l'étage inférieur. L'appartement a été acheté en 2013, les travaux de création de cet escalier avaient déjà été réalisés. Nous avons une copie de l'AG de copro de 2011 qui autorisait le propriétaire précédent à agrandir la trémie déjà présente entre l'appartement et la chambre.

Ma compagne a mis en vente l'appartement et a trouvé un acquéreur.

Jusque-là, tout va bien...

Il semble qu'il y ait eu des échanges de lots entre certains propriétaires il y a de nombreuses années, au niveau des chambres du sous-sol et la chambre reliée à notre appartement semble concernée.

Ces échanges ont été faits en direct entre les propriétaires, sans aucune trace officielle notariée. Un des copropriétaires a soulevé le sujet en le mettant à l'ordre du jour d'une AG il y a 2 ans.

On est donc sensé se retrouver avec un souci lors de la vente, le numéro de lot de la chambre n'étant pas celui que l'on retrouve sur le règlement intérieur, dans l'état descriptif de division.

Or il se trouve que cet EDD est intrinsèquement **incohérent** ! En effet, l'ordre d'implantation des chambres du sous-sol n'est pas indiqué sous forme d'un plan, mais sous forme d'une description littérale, du genre « lot 32, face à l'escalier ; lot 33 face à la rue Machin, en regardant à gauche, en deuxième position, puis lot 34 en troisième position dans le même ordre »...

Quand on essaye d'appliquer ces indications, on ne peut pas arriver à positionner les lots des chambres de manière logique, les indications sont contradictoires et sujettes à interprétation

(nous avons donné un plan vierge et les indications de l'EDD à 5 personnes différentes : nous avons eu 4 résultats différents !).

Pour éclaircir la situation, nous avons suivi la préconisation d'un notaire et réalisé un plan du sous-sol, où les numéros de lots qui y figurent correspondent à l'occupation qui en est faite actuellement. C'est-à-dire que le numéro de lot de la chambre de notre appartement figure bien sur le plan à l'emplacement de cette chambre, alors qu'en suivant les indications de l'EDD, on pourrait la placer à 2 endroits différents... selon l'interprétation...

L'idée du notaire est que ce plan soit annexé au règlement de copropriété. Nous avons donc fait le tour des copropriétaires, établi le plan et demandé au conseil syndical de demander au syndic d'organiser une AG extraordinaire pour entériner ce plan.

Or le syndic s'y oppose !!

Il soutient qu'il faut faire établir un nouvel EDD complet par un géomètre. Or cela aurait un coût important (géomètre + notaire), auquel la majorité des copropriétaires s'opposent. En effet, seuls 4 (sur une vingtaine) sont concernés par les échanges de chambres...

On ne change pas la surface des lots (les chambres sont identiques), on ne change pas les tantièmes, on ne change pas les charges, on veut juste préciser la localisation des lots.

Qu'en pensez-vous ?

Est-il possible d'ajouter « simplement » un plan à un règlement de copro où il n'y en a pas ?

A noter que personne ne souhaite changer de chambre, la situation actuelle convient à tous.

Merci d'avance !!