



Formation d'une copropriété

Par **Amelitote**, le 15/11/2016 à 20:56

Bonjour,

J'ai acheté un appartement au 1er étage d'un immeuble composé de 4 niveaux (le rdc +3 étages).

L'immeuble appartenait à un propriétaire unique qui a rédigé le règlement de copro lors de la vente du 1er lot à savoir le mien. Il a ensuite vendu les 2 autres étages.

Il a pris soin d'exclure de la copro le rdc dont il est resté propriétaire. Le rdc est loué à un restaurant.

Ma question est la suivante :

L'exclusion du rdc de la copro est-elle légale alors qu'il fait partie intégrante de l'immeuble ?

Comment peut-il ne pas participer, par ex, aux frais de réfection de la toiture alors qu'il est sous le même toit que nos appartements ?

D'avance merci pour vos réponses/avis éclairés.

Par **Amelitote**, le 16/11/2016 à 08:48

Bonjour et merci pour votre réponse.

Justement c'est bien là que l'histoire est étrange... Le rdc ne fait pas partie de la copro. Le lot numéro 1 est mon appartement, puis le 2e lot est le 2e étage et enfin le lot 3 le 3e.

Dans le règlement de copro, le rdc n'a pas de tantième. Il n'assiste pas aux réunions de copro et n'y a pas de droit de vote. Il ne participe pas aux charges de l'immeuble si ce n'est 25 % de la facture d'électricité des communs dans la mesure où il y a un droit de passage dans un couloir commun qui mène à l'entrée de service du rdc (locataire du rdc). C'est le règlement de copro qui a fixé arbitrairement les 25 %... Je ne suis pas sûre que ce soit légal. Ça me paraît tellement facile. Hop on exclut son bien de la copro et on évite toutes charges concernant son immeuble !

Par **Amelitote**, le 16/11/2016 à 11:19

C'est ce que je me disais aussi mais ce n'est pas comme cela que la copro a été constituée. Y a-t-il un texte de loi qui irait dans ce sens ?

Par **youris**, le **16/11/2016** à **11:31**

bonjour,

pour être publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière, votre règlement de copropriété a du fait l'objet d'un acte notarié, notaire qui est responsable de l'efficacité de son acte.

vous pouvez poser la question au notaire et vérifiez si ce RC a fait l'objet d'une publicité.

salutations

Par **Amelitote**, le **16/11/2016** à **11:34**

Merci, bonne idée, je n'y avais pas pensé je vais le contacter.