Image not found or type unknown

Lot qui manque des parties privatives indiqués dans le réglement de copro

Par **G.R**, le **18/02/2021** à **21:47**

Bonjour Maître,

Nous sommes des nouveaux propriétaires du rez-de-chaussée (lot 1) d'un immeuble de 3 étages (4 lots). Le règlement de copropriété décrit dans l'état de division les parties privatives du lot 1 (le nôtre) : « un appartement au rez-de-chaussée…, dans la cour, water-closet particulier, et un petit réduit à usage de débarras et un poulailler » (sic) le règlement de copropriété n'a jamais été modifié.

Bien que ses espaces sont indiqués dans le règlement de copropriété, nous avons seulement dans la cour le petit débarras. Nous n'avons pas les deux espaces indiqués comme poulailler ni le water-closet. C'est-à-dire notre lot a perdu deux espaces privatives. Par contre, les tantièmes (25/1000) n'ont pas été non plus modifiés.

On ne trouve pas de plans officiels pour récupérer ces espaces (le syndic a refusé soit de nous montrer soit de nous donner des copies car il dit qu'ils ne sont pas des plans officiels). il y a bien des marques de portes qui ont été enlevés dans l'accès à la petite cour qui donne uniquement à nos fenêtres au rez-de-chaussée et qu'auparavant, très possiblement, fermaient l'espace (sans doute l'unique espace possible où se trouvait le poulailler) Finalement, la propriétaire du 2e étage occupe le cabanon qui on pense était le water-closet de notre lot(on voit des anciennes installations d'eaux de l'extérieur) mais on ne peut pas le prouver pour le moment.

Peut-on demander la dévolution de ces espaces ? Qu'est-ce qu'on peut faire ? Peut-on demander une indemnisation ou la jouissance de la petite cour qui donne à nos fenêtres comme indemnisation ? Peut-être, peut-on rien faire car nous n'avons pas des documents ?

Merci par avance.
Bien cordialement,

Par **youris**, le **19/02/2021** à **10:22**

bonjour,

il y a pu avoir des parties communes "privatisées" par certains copropriétaires.

ce qui me surprend, c'est que vous avez signé votre acte sans vérifier l'existence des annexes à votre lot.

qu'en pense votre vendeur qui vous a vendu des parties qui n'existent pas ?

Saluttions

Par **G.R**, le **19/02/2021** à **13:37**

Cher Maître,

Merci pour votre réponse.

Nous avons demandé au vendeur, avant de signer, pour ces parties privatives manquantes. Il ne savait pas rendu compte (peut-être n'avait pas lu le reglement de copro...) mais il a dit que ce possible les cabanons, (un parmi eux, très possiblement avec le wc) se sont interverties entre les propriétaires.

Donc notre notaire a mis dans notre acte le texte avec les parties privatives indiqué dans le reglement de copro et puis un paragraphe avec la mention "le vendeur déclara que le poulailler et le WC n'existent plus". Est-ce qu'on a perdu définitivement les espaces privatives?

On ne peut pas réclamer au moins la jouissance de la petit cour qui donne seulement à nos fenêtres ? La copro a le projet en plus d'installer un parking à vélos à seulement 3 m de nos fenêtres, où se trouvé sans doute le poulailler. (la cour a seulement entre 10 et 15 m carres).

Le reglement de copro n'a pas été changé. Ne serait obligation du syndic d'avoir publié l'achat des parties communes et modifications au cadastre ? Cela n'existe pas non plus.

Merci par avance,

Bien cordialement,

Par **youris**, le **19/02/2021** à **13:58**

bonjour,

donc, vous saviez signant l'acte notarié d'achat que le poulailler et le W-C n'existaient plus .

dans une copropriété, c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui décide en particulier si un copropriétaire veut acheter une partie commune.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

dans votre situation, ce sont pas des parties privatives qui auraient été "récupérées par d'autres copropriétaires, cela ne concerne pas vraiment le syndic, mais celui qui était propriétaire de ces parties privatives

lorsqu'une partie privative de copropriété change de propriétaire, le notaire en informe le syndic, dans votre cas le syndic n'a eu aucune information de la part du syndic.

vous pouvez vous renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière.

mais celui a la possession de ces parties privatives peut en acquérir la propriété par la prescription acquisitive.

salutations

Par **G.R**, le **19/02/2021** à **15:31**

Cher Maître,

Merci beaucoup.

Les autres trois copropriétaires disent que la totalité cour "appartient à tous " (à la copro) mais sans nous montrer aucun document d'achat ou autre. Nous ne savons pas si le coproprietaire qui a la cabanon (trè posiblementavec l'ancien WC) a dans son acte notariel l'achat de ce cabanon (avec WC) ou si simplement les cabanons se sont interverties apres des annés.

SI le syndic n'au pas eut aucune information de changement de propriétaire d'une partie privative, de la part d'aucun notaire, et le reglement de copropriété n'a pas changé. peut-on essayer de récupérer ces parties privatives?

Merci par avance

Bien cordialement,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés