



## Modificatif de règlement de copropriété

Par **PIERsoleil**, le **14/01/2021** à **22:20**

Bonjour,

Nous sommes en cours de modification de règlement de copropriété avec rachat et échanges de lot validé en AG. Le notaire demande à ce que tous les copropriétaires soient présents. Dans le cas contraire, une procuration de 60 € par copropriétaire sera demandée. Est ce normal ? N'est ce pas uniquement au syndic de signer chez le notaire ? Dans ce contexte covid, peut il y avoir des dérogations ?

Merci pour votre aide.

Par **beatles**, le **15/01/2021** à **09:56**

Bonjour,

Votre notaire est un margoulin qui veut se faire de l'argent illégalement (60 euros par procuration) !

Article 18 de la la loi du 10 juillet 1965 concernant les devoirs et les droits d'un syndic :

[quote]

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, **sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;**

[/quote]

Un notaire est chargé d'une mission de service public étant donné qu'il est au service du public !

Article 432-10 du Code pénal :

[quote]

Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, de recevoir, **exiger** ou ordonner **de percevoir à titre de droits ou contributions**, impôts ou taxes publics, une somme qu'elle sait ne pas être due, ou excéder

ce qui est dû, est puni de cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de 500 000 €, dont le montant peut être porté au double du produit tiré de l'infraction.

Est puni des mêmes peines le fait, par les mêmes personnes, d'accorder sous une forme quelconque et pour quelque motif que ce soit une exonération ou franchise des droits, contributions, impôts ou taxes publics en violation des textes légaux ou réglementaires.

La tentative des délits prévus au présent article est punie des mêmes peines.

[/quote]  
Cdt.

Par **Yukiko**, le **15/01/2021** à **10:04**

Bonjour,

Ces rachats et échanges de lots sont des opérations qui portent sur des biens appartenant en propre à des copropriétaires et non au syndicat. Personne ne peut obliger ces copropriétaires à vendre ou échanger ce qui leur appartient ou à acheter ce qui ne leur appartient pas. Il est impératif de recueillir leur accord exprès, qu'ils viennent personnellement signer l'acte notarié ou qu'ils se fassent représenter. Si tous les copropriétaires concernés ne donnent pas expressément leur accord à l'opération, la décision de l'AG est nulle et non avenue.

Si les copropriétaires concernés ont voté pour l'opération, il faut tout de même qu'ils réitèrent leur approbation personnellement parce que les dispositions de l'article 1161 du code civil interdisent au syndic de signer pour l'ensemble des parties à l'acte.

Par **PIERsoleil**, le **15/01/2021** à **10:18**

Bonjour,

Merci pour votre retour. L'accord de tous les copropriétaires concernant les rachats ou échanges de lots ont été mentionnés dans un acte du géomètre et validés en AG. Doivent-ils quand même être présents ? Si oui, comment éviter les 60 €/propriétaires pour les procurations ?

Par **beatles**, le **15/01/2021** à **10:25**

Si cela ne concerne que certains copropriétaires, la vente ou l'échange de lots entre eux ne regarde pas le syndicat qui n'a pas à décider quoi que ce soit lors d'une AG.

Mais comme il serait question d'une soi-disant décision d'AG et de la présence de tous les copropriétaires, et non pas de certains seulement, le notaire conscient qu'il est impossible que tous soient présents cherche à récupérer 60 euros multipliés par autant d'illégales

procurations.

En revanche s'il s'agit de nouveaux lots créés sur des parties communes cela est prévu par l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]**Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes** ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, **à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.**[/quote]

Ce qui ramène à l'article 18 (devoirs et pouvoirs du syndic) :

[quote]

**- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi**, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, **sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;**

[/quote]

Dans tous les cas le notaire est un margoulin !

Par Yukiko, le 15/01/2021 à 10:33

[quote]

L accord de tous les copropriétaires concernant les rachats ou échanges de lot ont été mentionné dans un acte du géomètre[/quote]

La mention de l'accord des propriétaires dans un acte du géomètre ne suffit pas. Chacun doit intervenir personnellement à l'acte notarié. **Le syndic ne peut représenter les deux parties à un contrat (article 1161 du code civil)**. En conséquence, les copropriétaires concernés doivent soit se déplacer personnellement soit faire établir une procuration qui leur coûtera 60 €.

Par beatles, le 15/01/2021 à 10:42

Je répète :

[quote]

Si cela ne concerne que certains copropriétaires, la vente ou l'échange de lots entre eux ne regarde pas le syndicat qui n'a pas à décider quoi que ce soit lors d'une AG.

[/quote]

Par Yukiko, le 15/01/2021 à 10:55

Si l'opération concerne tous les copropriétaires sans concerner le syndicat, ce qui est possible s'il n'y a qu'échanges de lots, Il alors est évident que l'opération ne concerne pas le syndicat, que le syndic n'a pas à signer mais que tous les copropriétaires doivent se déplacer ou se faire représenter. Rien ne permet d'affirmer que le notaire est un margoulin. Accusation gratuite.

Par **beatles**, le 15/01/2021 à 13:27

Dans ce cas là il n'y a pas besoin d'une décision d'AG.

De plus votre senario consisterait à un jeu de chaises musicales où la totalité des copropriétaires s'échangeraient ou se vendraient des lots soit un véritable remaniement ; opérations d'ordre privé qui sont étarngères à des décisions prises en AG.

Par **PIERsoleil**, le 15/01/2021 à 13:39

Le règlement de copropriété ne correspond plus du tout à la réalité. Pour régulariser la situation, Le syndic bénévole a cédé des parties communes (pour creer des lots de parkings) et inversement (creation de lot pour un passage) par exemple.

Tous les copropriétaires et syndic bénévole ont donnés leurs accords écrits lors d'une AG.

Par **Yukiko**, le 15/01/2021 à 14:00

[quote]

Tous les copropriétaires et syndic bénévole ont donnés leurs accords écrits lors d'une AG.

[/quote]

Oui mais ces accords doivent être réitérés par acte authentique.

Le syndicat a cédé des parties communes à M Dupont, copropriétaire. L'acte notarié de cette cession doit être signé d'une part par le syndic représentant du syndicat et d'autre part par M Dupont. Le syndic ne peut signer à la fois pour le syndicat et pour M Dupont. Tous les copropriétaires ayant acheté, vendu ou échangé quelque chose, tous les copropriétaires doivent signer chez le notaire.

Par **beatles**, le 15/01/2021 à 14:09

C'est très bien d'être bénévole mais dans ce cas il faut connaître la loi et surtout certaines jurisprudences faisant l'objet du rapport annuel facilement consultable sur Légifrance ; en particulier [celui de 2007](#) !

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

[/quote]

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

[/quote]

De toute façon depuis le 6 juin 2007 il faut lire la loi du 10 juillet 1965 comme en a décidé la Cour de cassation ; cette lecture s'imposant à un notaire qui a obligation de respecter la jurisprudence (évolution du droit positif).

Pour ce qui est de *inversement* expliquez un peu mieux ainsi que pour le droit de passage.

Si l'on reprend votre question initiale et vos ajouts successifs l'on a à faire à une autre question.

Expliquez clairement les choses et complètement si vous voulez une réponse fiable.

Par **PIERsoleil**, le **15/01/2021 à 15:53**

Je précise : des parties communes ont été transformées en lots privés et inversement des lots privés sont devenus des parties communes. Pas d'usages privatifs, réellement privés. Un géomètre est venu et ces échanges, radiations ou créations validés en AG à l'unanimité. Aujourd'hui, nous sommes en cours d'enregistrement auprès d'un notaire et je m'interroge.

Par **Yukiko**, le **15/01/2021 à 15:56**

[quote]

Aujourd'hui, nous sommes en cours d'enregistrement auprès d'un notaire et je m'interroge.

[/quote]

Je confirme : vous devez tous signer. Ceux qui ne veulent ou ne peuvent se déplacer doivent donner procuration. Le syndic ne peut les représenter.

Par **beatles**, le 15/01/2021 à 16:31

Que signifie :

[quote]

Pas d usages privatifs, réellement privés.

[/quote]

Article 16 :

[quote]

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

[/quote]

Quel que soit le cas aliénation de parties communes ou acquisition de parties privatives par le syndicat il ne faut la présence que des vendeurs et des acquéreurs pour la signature de l'acte notarié ; sachant que si le vendeur ou l'acquéreur est le syndicat, les membres (copropriétaires) sont représentés par le syndic.

Article 18 :

[quote]

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

[/quote]

Pour ce qui est des soi-disant lots parking, sans doute à l'initiative du notaire, je rappellerai simplement ce passage du [rapport annuel 2007 de la Cour de cassation](#) qui tape sur les doigts des notaires :

[quote]

La question posée de façon frontale par l'arrêt rapporté, était celle de savoir si, pour des emplacements de stationnement, un droit de jouissance exclusif assorti de quotes-parts de parties communes, pouvait constituer, à lui seul, la partie privative d'un lot. Cette question qui est loin d'être théorique, présente un intérêt pratique évident puisque nombre de « lots » de copropriété comportent comme parties privatives, un droit de jouissance exclusif sur des parties communes. **Une partie de la doctrine et les praticiens, notaires et administrateurs de biens, sont favorables pour admettre une telle situation.**

...

Dans l'arrêt du 6 juin 2007 rendu en formation plénière de chambre, il s'agissait d'emplacements de stationnement qualifiés « lots » par le règlement de copropriété et constitués pour leurs parties privatives d'un droit de jouissance exclusif. **Contrairement à la position de l'avocat général et d'une partie de la doctrine soutenant qu'un emplacement de parking n'est pas seulement un droit de jouissance d'une surface mais aussi l'usage indispensable des voies permettant d'y accéder qui sont des parties communes, la troisième chambre civile a affirmé, sans équivoque, qu'un droit de jouissance exclusif sur des parties communes n'est pas un droit de propriété et ne peut constituer la partie privative d'un lot.**

[/quote]

Une partie de la doctrine étant les notaires !

La [jurisprudence](#) permet de faire évoluer le droit positif, dont le notre, en comblant ses lacunes. !

[Règlement national du notariat](#) (page 5)

Article 1.2 : Obligations professionnelles

[quote]

Il a le devoir de se tenir informé de l'évolution du droit, de l'économie et de la société.

[/quote]

Ce que votre notaire se fout de toute évidence !

Par **Yukiko**, le **15/01/2021** à **16:54**

[quote]

Quel que soit le cas aliénation de parties communes ou acquisition de parties privatives par le syndicat il ne faut la présence que des vendeurs et des acquéreurs pour la signature de l'acte notarié ; sachant que si le vendeur ou l'acquéreur est le syndicat, les membres (copropriétaires) sont représentés par le syndic.

[/quote]

Phrase confuse qui ne veut rien dire.

Je répète : sur un acte bilatéral, il faut impérativement deux signatures de deux personnes distinctes. Il n'est pas possible de donner procuration à la partie opposée. Le vendeur ne peut donner procuration à l'acheteur et réciproquement. Le syndicat étant partie à l'acte, le syndic ne peut représenter tous les copropriétaires individuellement en plus de représenter le syndicat. Si, dans cette affaire, tous les copropriétaires ont acheté, vendu ou échangé quelque chose, ils doivent tous signer ou donner procuration.

Par **beatles**, le **15/01/2021** à **17:18**

La confusion c'est vous qui l'entretenez pour faire perdurer une polémique.

Pour l'aliénation de parties communes le vendeur (les membres du syndicat des copropriétaires) est représenté par le syndic pour signer l'acte de vente (cession) !

Pour l'acquisition de parties privatives l'acquéreur (les membres du syndicat des copropriétaires) est représenté par le syndic pour signer l'acte de vente (acquisition) !

Contrairement à beaucoup d'autres, il semblerait que vous n'avez pas compris ce qui précède en lisant :

[quote]

Quel que soit le cas aliénation de parties communes ou acquisition de parties privatives par le syndicat il ne faut la présence que des vendeurs et des acquéreurs pour la signature de l'acte notarié ; sachant que si le vendeur ou l'acquéreur est le syndicat, les membres (copropriétaires) sont représentés par le syndic.[/quote]

Par **Tisuisse**, le **16/01/2021** à **09:15**

Bonjour,

Ce que ne nous dit pas le demaneur c'est si les 60 euros est par copropriétaire absent à la signature et donc ne concerne que chaque absent, ces 60 € étant alors destinés à couvrir les frais d'envoi, par pli recommandé avec AR, du dossier à chaque copropriétaire absent à cette signature.

Par **Yukiko**, le **16/01/2021** à **09:54**

Il ne peut pas y avoir d'absent. L'acte ne prendra effet que s'il est signé par tous les copropriétaires. Le copropriétaire qui ne déplace pas personnellement doit donner procuration à quelqu'un pour signer à sa place. En ce cas, le notaire établira une procuration sous la forme authentique pour le prix de 60 €. C'est donc 60 € par copropriétaire qui se fait représenter. Il n'y a aucune ambiguïté. Il n'y aura pas de frais d'envoi parce qu'il n'y aura pas d'envoi. Les copies, s'il est donné copie, sont remises aux signataires.

Par **beatles**, le **16/01/2021** à **10:30**

Rien n'oblige de faire établir une procuration, s'il en est, par un notaire pour authentification, [alors que c'est gratuit en Mairie.](#)



Il suffit d'imprimer un modèle de procuration sur INTERNET.

Par **Yukiko**, le **16/01/2021** à **11:00**

La procuration rédigée par M Toutlemonde pour signer devant notaire un acte de disposition sur un immeuble a neuf chances sur dix d'être mal rédigée et, pour cette raison, d'être refusée par le notaire. Mais on sort du sujet.

Par **beatles**, le **17/01/2021** à **09:26**

Soit vous n'en savez rien, et c'est du vent !

Soit vous savez ce que doit contenir une procuration soi-disant acceptable par un notaire ; si c'est le cas, et que vous ne fournissez pas les éléments nécessaires pour le faire, cela signifie que vous faites une rétention volontaire pour permettre à un notaire de ponctionner inutilement ou illégalement les intervenants, aux actes, qui désirent se faire représenter !

Par **Yukiko**, le **17/01/2021** à **10:24**

Moi, je ne sais pas.

Mais beatles sait. Malheureusement, il ne dit pas comment faire. Il fait une rétention volontaire pour permettre à un notaire de ponctionner inutilement ou illégalement les intervenants aux actes qui désirent se faire représenter.

Par **beatles**, le **17/01/2021** à **10:55**

[quote]

Il suffit d'imprimer un modèle de procuration sur INTERNET.

[/quote]

Donc taper dans le moteur de recherche : [modèle de procuration pour vente immobilière](#)

Par **Yukiko**, le **17/01/2021** à **11:04**

Bonne chance à PIERsoleil avec sa procuration pour "son achat immobilier" !

Il ne s'agit pas tout à fait d'un "achat immobilier".

Bricoler, c'est chercher les ennuis.

Donner le conseil de bricoler à des gens qui ne savent pas bricoler, ce n'est pas donner un bon conseil.