



## AGE pour changement du règlement de copropriété

Par **Brune ROCHES**, le **23/01/2018** à **12:32**

Bonjour,

Ma précédente propriétaire avait annexé depuis plus de 20 ans 5 m2 de la cour de la copro (l'immeuble à l'époque lui appartenait en entier), pour faire une salle de bains. Quand j'ai acheté : aucun problème.

Aujourd'hui, voulant vendre : problème. J'ai donc fait venir un expert géomètre et ai demandé en AGE à la copro de valider le changement et de modifier le RCP. Il me fallait les 2/3 des voix, soit 13, je n'en ai eu que 9, les autres étant absents.

Suis-je dans une impasse ? Comment faire ? Mes acheteurs veulent se désister (ils ont signé seulement une lettre d'intention d'acheter).

Merci de tous vos bons conseils.

Par **janus2fr**, le **23/01/2018** à **13:36**

Bonjour,

Ce n'est pas clair...

Vous dites : [citation]Ma précédente propriétaire avait annexé depuis plus de 20 ans 5 m2 de la cour de la copro (l'immeuble à l'époque lui appartenait en entier).

[/citation]

Mais si l'immeuble lui appartenait en entier, ce n'était pas une copropriété !

Par **Brune ROCHES**, le **23/01/2018** à **19:54**

Quand la propriétaire a annexé une partie de la cour, elle était propriétaire de l'immeuble en entier. Ensuite elle a vendu appartement par appartement ce qui fait qu'aujourd'hui c'est une copropriété.

Par **santaklaus**, le **23/01/2018** à **20:20**

Bonjour,

Si je résume, votre appartement comprend l'annexion de 5 m carrés de la Cour de la copro, partie commune, qui ne figure pas dans le RCP.

A quelle date avez vous acheté cet appartement ?

Que vous a dit le Notaire de l'époque sur cette partie commune annexée ?

A quelle date a été rédigée le RCP de votre copro ?

SK

Par **Brune ROCHES**, le **24/01/2018** à **00:26**

Bonjour, j'ai acheté mon appartement en 2004. A l'époque, le notaire n'a fait aucune difficulté. Le règlement de copropriété date de 1955. Mme X avait acheté l'immeuble dans son entier en 1952 et mon acte de vente dit 41 m<sup>2</sup>. Le diagnostic loi carrez d'aujourd'hui dit 38,77 et surface annexée 5,05.

Merci de vos éventuelles lumières.

Par **janus2fr**, le **24/01/2018** à **06:56**

[citation]Quand la propriétaire a annexé une partie de la cour, elle était propriétaire de l'immeuble en entier. [/citation]

C'est ce que j'avais compris. Donc c'est une erreur de dire :

[citation]Ma précédente propriétaire avait annexé depuis plus de 20 ans 5 m<sup>2</sup> de la cour de la copro [/citation]

Car à l'époque, ce n'était pas une copropriété, il n'y a donc pas eu annexion d'une partie commune de la copropriété qui n'existait pas !

En fait, c'est lors du découpage pour la mise en copropriété que le règlement a mal été rédigé...

Par **Brune ROCHES**, le **24/01/2018** à **11:27**

Janus2fr. Oui, lors du découpage le règlement n'a pas été mis à jour, mais tout ça ne répond pas à mon problème aujourd'hui. J'ai l'impression que vous ne comprenez pas mon problème. Peut être que je ne m'exprime pas assez clairement. Que vous dire de plus pour vous éclairer ?

Par **santaklaus**, le **25/01/2018** à **07:26**

Bonjour,

"Il me fallait les 2/3 des voix, soit 13, je n'en ai eu que 9, les autres étant absents. "Suis-je

dans une impasse ? Comment faire "

Pour l'instant je ne vois qu'une solution : refaire une AG en demandant les pouvoirs des absents . Tout en sachant que vous ne pouvez pas recevoir plus de 3 pouvoirs si le total des voix dont vous disposez et celles des mandants n'excède pas plus de 5% des voix du syndicat.

SK

Par **Brune ROCHES**, le **25/01/2018** à **14:59**

merci Santaklaus. En accord avec mon notaire, comme les acheteurs n'avaient pas signé de promesse, je leur indique que je ne souhaite qu'une seule condition suspensive, celle d'obtention du prêt et qu'ils fassent leur affaire personnelle du changement de RCP. Ils réfléchissent ... Bien évidemment, je vais relancer à la future assemblée ordinaire mais beaucoup de copro sont à l'étranger et font gérer par des cabinets de gestion qui ne répondent jamais. Bonne journée.

Par **santaklaus**, le **25/01/2018** à **15:10**

RE

Se déplacer auprès de ces cabinets, expliquer votre situation, obtenir leur pouvoir. Le détour en vaut la chandelle.

SK

Par **Brune ROCHES**, le **01/02/2018** à **22:48**

Bonjour et ... suite. L'acheteur a fait une proposition écrite à laquelle j'ai répondu favorablement. Une réunion de signature de promesse a eu lieu. L'acheteur a voulu m'imposer une nouvelle condition suspensive, ce que j'ai refusé. Il a alors refusé de signer la promesse. Il s'est montré très virulent, menaçant même, insinuant même que l'agence immobilière essaie de le gruger. Au vu de la proposition écrite (qui ne contient aucune condition suspensive autre que la demande de prêt) et mon accord non limité dans le temps, que pensez-vous qu'il puisse m'arriver si je ne veux plus de lui comme acheteur ?  
Merci.

Par **santaklaus**, le **02/02/2018** à **09:06**

Bonjour,

Si le vendeur accepte le prix proposé, la vente est formée. L'acceptation doit être expresse, à savoir écrite. Le compromis de vente peut ensuite être signé. L'offre d'achat écrite constitue donc un acte juridique, et garantit que votre proposition débouche sur la signature d'un compromis de vente.

Si vous ne voulez plus de lui comme acheteur alors qu'il a obtenu son prêt dans le temps imparti dans la proposition, il peut vous y contraindre "judiciairement". Cette situation n'est pas courante mais elle existe.

Avez vous interrogé le Notaire sur ce point ?

SK

Par **Brune ROCHES**, le **02/02/2018** à **11:24**

Bonjour Santaklaus, les notaires (le mien et le sien) sont impliqués, mais pour l'instant rien ne se dégage et le RV de signature a été un échec. Il veut absolument une clause que je refuse, à savoir que la nouvelle réunion des cop. de mai prochain donne satisfaction quant à l'inscription au RCP, ce que je ne peux bien évidemment pas promettre. Je vais lui laisser pour l'instant l'avantage de prendre une décision, je vais attendre qu'il se manifeste à nouveau et si la promesse ne peut être signée, soit je le laisse se désister, soit je le laisse ... me trainer en justice et je serai obligée de prendre un avocat. Qu'en pensez-vous. En tous cas, je vous remercie de vos réponses et si vous voulez, je vous tiendrai au courant. Bonne journée.

BR

Par **santaklaus**, le **02/02/2018** à **11:48**

Re

" Il veut absolument une clause que je refuse, "  
On peut donc considérer que la négociation est en cours du fait du surenchérissement du vendeur et qu'aucun accord ferme ne s'est dégagé.

Tenez nous au courant, dossier intéressant...

SK