Image not found or type unknown

Refus d'adhésion à un syndic : droits et obligations : demande d'informations

Par **Whiz**, le **30/05/2024** à **13:51**

Bonjour,

J'habite une maison de village dans les Alpes-Maritimes. La configuration est que vous vous trouvez parfois avec des pièces de votre maison dans la maison d'à côté.

Sur une copropriété voisine (maison avec 4 appartements de 50 à 90 mètres carrés en moyenne), nous avons une cave humide en sous-sol (6 à 8 mètres carrés). Les propriétaires souhaitent créer un syndic...mais cela n'a aucun point positif pour nous. Par exemple, nous ne souhaitons pas payer de charges pour la rénovation d'un toit ou d'une façade sur un immeuble dont nous avons la seule jouissance d'une petite cave.

Pourrait-on refuser d'adhérer à ce syndic tout en argumentant ? Est-ce qu'il existe des cas similaires qui ont fait état de jurisprudence pour appuyer notre défense ?

Je vous remercie pour vos retours.

Bonne journée.

Bien cordialement,

WH

Par **Lingénu**, le **30/05/2024** à **14:14**

Bonjour,

La maison étant soumise au régime de la copropriété, vous ne pouvez vous opposer à ce que les dispositions d’ordre public de ce régime soient appliquées.

Vous paierez votre quote-part de charges dont la répartition est déterminée par le règlement de copropriété et qui est certainement très modeste.

Par **Pierrepauljean**, le **30/05/2024** à **14:55**

bonjour

aavez vous envisagé de céder votre cave à un des copropriétaires de cet immeuble ?

Par **beatles**, le **30/05/2024** à **14:56**

Bonjour,

Vous vous trouvez dans la même situation que dans ces deux sujets :

1 - Cave en partie chez le voisin

2 - Cave de la voisine sous ma maison

Pour ce qui concerne le second sujet mes interventions ont été supprimées, dont une qui renvoyait au premier sujet, ainsi que celles de Scratch (10/05/2024 à 09:11 et 09/05/2024 à 19:09) ; pour les interventions de Scratch ainsi que pour celle de Rambotte (10/05/2024 à 09:41) j'ai reçu pour chacune une notification : ce qui prouve bien que j'ai participé au sujet.

Ceci dit, il suffit que dans votre titre il est fait état que vous ayez fait l'acquisition de cette cave pour qu'il existe un démembrement de la propriété de la maison du voisin, qui combat la présomption de l'article 552 du Code civil :

[quote]
La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

[/quote]
Si c'est le cas la cave ne fait pas partie de la maison des voisins et vous ne faites en aucun cas partie du syndicat des copropriétaires de cette dernière.

Cdt.

(archivé)

Par **Rambotte**, le **30/05/2024** à **16:13**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour.

[quote]
Les propriétaires souhaitent créer un syndic[/quote]

On ne crée pas le syndic, c'est une personne qui est désignée.

[quote]
Pourrait-on refuser d'adhérer à ce syndic[/quote]

On ne peut donc pas adhérer à une personne...

La maison voisine est-elle déjà sous le régime de la copropriété (mais fonctionnant actuellement sans syndic, donc fonctionnant mal), donc avec règlement de copropriété déjà existant (et depuis quand) ?

Ou bien c'était jusqu'à présent une gestion "à la bonne franquette" sans aucun formalisme, et qu'il s'agit de mettre en place tout le formalisme de la copropriété, avec écriture d'un règlement et d'un état descriptif ?

La première chose à regarder est effectivement de savoir si la description de la cave dans votre titre permet d'inférer que vous avez la propriété de la partie de cave dans la maison voisine, et ce en dehors de tout concept de copropriété.

En outre, si vous avez la possession (en tenant compte de celles des précédents propriétaires) de cette cave depuis 30 ans, vous pourriez prétendre l'avoir acquise par prescription, si votre titre apparaît insuffisant ou litigieux pour vous en déclarer propriétaire.

Votre stratégie devrait être de faire admettre que la maison voisine est factuellement divisée en 2 volumes * :

- un volume correspond à la partie de votre cave qui s'encastre sous la maison voisine, dont vous êtes propriétaire, en dehors de toute copropriété ;

- un volume correspondant à tout le reste ; ce volume étant par ailleurs divisé en logements et soumis ou à soumettre au régime de la copropriété.

* S'agissant d'une situation ancienne, on imagine qu'aucune division en volumes de la maison voisine n'a jamais été formalisée par un état descriptif de division en lots de volumes.

Toutefois, si le règlement de copropriété existe déjà, il faudrait le consulter, pour savoir s'il fait fi de votre propriété de la partie de la cave.

Par **coproleclos**, le **30/05/2024** à **16:23**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour,

On ne crée pas un syndic, ça n'a aucun sens. Une copropriété, oui ça se crée ; comment ?
[size= 12pt]En
cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.[/size]

Est-ce votre cas ; êtes-vous divisé en lots ? Avez-vous un règlementde copropriété (RDC), un état descriptif de division (EDD), une grillerécapitulative des tantièmes ? Si c'est le cas, OUI vous êtes encopropriété. L'EDD récapitule chaque lot et précise les tantièmesgénéraux et spéciaux qui lui sont associés.Pour moi vous avez un statut qui parait clairement indéfini.
Le seul fait de vendre une cave située dans l'immeuble voisin ne veutpas forcément dire que vous deviendrez indépendant ou une copropriété. Tout dépendra du statut des 2 immeubles.

Et qui achèterait une cave humide ?Si vous êtes seuls dans votre maison sans accès direct à la cave, vous êtes l'un des copropriétaires de l'autre immeuble et devez payer des charges générales et spéciales en fonction de ce qui est précisé dans l'EDD de cet immeuble, c-à-dire des tantièmes généraux associés à la cave ; donc très peu par rapport aux autres proprios.

Consultez votre notaire pour connaitre le statut juridique de vos biens.

Ouf ! C'est fini, c'est ma 4ème réponse sur le même sujet dans quatre forums. Bien à vous.

Par **Lingénu**, le **30/05/2024** à **16:42**

Pour faire simple : comme Rambotte vous le demandait implicitement, en quoi consiste votre titre de propriété sur la cave ?

Par **beatles**, le **30/05/2024** à **19:44**

[quote]
Pour faire simple : comme Rambotte vous le demandait implicitement, en quoi consiste votre titre de propriété sur la cave ?

[/quote]
Un titre de propriété consiste à être un titre de propriété.

Je rappelle l'attendu de l'arrêt de la Cour de cassation du 13 mai 2015 (pourvoi n° 13-27.342 & 14-15.678) :

[quote]
Mais attendu que la présomption de propriété du dessous au profit des consorts X...,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

propriétaires du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire **résultant d'un titre, quel qu'en soit le titulaire, ou de la prescription acquisitive** ; que la cour d'appel, qui a confronté les divers titres produits aux débats, en a souverainement déduit que les consorts Y... Z... étaient propriétaires de la cave litigieuse ;

[/quote]
C'est soit le titre soit la prescription trentenaire et non pas les deux, sinon la jurisprudence aurait parlé d'un juste titre avec la prescription abrégée de dix ans.

Par **Lingénu**, le **30/05/2024** à **19:54**

Qu'est-il écrit sur ce titre de propriété ?

Par **beatles**, le **30/05/2024** à **20:33**

La question prioritaire, s'il en est, serait plutôt de demander à Whiz comment il accède à cette cave, si l'on a pris le soin de consulté l'arrêt de la Cour de cassation du 7 octobre 1998 (pourvoi n° 96-18.748), donné en lien dans le sujet **Cave en partie chez le voisin** rappelé dans ma première intervention.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés