



Régularisation d'esquisse d'étage

Par **PETIT SANAA**, le **13/07/2018** à **14:23**

Bonjour,

Une personne a acheté des combles qui se trouve dans le 5ième étage dans notre copropriété de 11lots, et les a aménagés en un appartement qui loue depuis de nombreuses années.

Et ce Monsieur continue à payer des charges comme si c'était des combles non habitables et pas un appartement aménagé !

Nous avons fait pas mal de travaux de rénovation dans notre immeuble(façade, chauffage, ascenseur, électricité...) qui lui ont coûté quasiment rien ce qui est injuste !

Je me suis renseigné auprès de notre syndic qui malheureusement ne maîtrise pas bien son métier, apparemment pour refaire une esquisse d'étage cela nécessite, une intervention d'un géomètre, souscrire la nouvelle esquisse dans le livre foncier auprès d'un notaire et toutes ces démarches sont à la charge de la copropriété. Est-ce vraie ou faux ?

Maintenant ma question est qui paie le géomètre et le notaire ?

Le syndic dit que c'est la copro et le géomètre dit que c'est le propriétaire des combles qui ont été aménagés en appartement !

Pourriez-vous s'il vous plaît m'informer davantage à cette question ?

Je vous remercie bien en avance.

Mme PETIT

Par **santaklaus**, le **14/07/2018** à **09:51**

Bonjour,

Des travaux d'aménagement de combles à l'effet de réunir des greniers et de les rendre habitables, doivent être soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Un copropriétaire a acheté une partie commune « les combles » qui constituent maintenant

une partie privative. Cette vente a été votée en assemblée générale soit à la double majorité des voix si le lot n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble soit à l'unanimité des voix si la partie commune est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. A vous de regarder votre PV d'AG.

Lors de cette AG, il aurait du y avoir une résolution sur la modification des charges générales résultant des aménagements qui ont pour conséquence d'augmenter la valeur relative du lot par rapport à la valeur totale de l'immeuble en copropriété. Mais, peut être qu'à cette époque le copropriétaire ne savait pas ce qu'il ferait de ces combles et/ou le syndic ne maîtrisait pas ce problème.

L'assemblée a encore la possibilité de le faire mais la question qui se pose est celle de la majorité requise :

- la majorité absolue de l'article 25 de la loi normalement requise en pareille situation quand les opérations sont jointes (autorisation et modification des charges), ce qui n'est pas votre cas,
ou la double majorité de l'article 26 de la loi,
ou l'unanimité si la première assemblée a statué de façon unanime,

Le copropriétaire concerné n'a aucun intérêt de demander une modification des charges. Vous ne pouvez le contraindre, en vertu du principe selon lequel on ne peut - sauf exceptions - modifier les charges d'un propriétaire sans son autorisation.

Mais il peut donner son accord lors d'un vote à la majorité absolue de l'article 25 de la loi normalement requise en pareille situation quand les opérations sont jointes (autorisation et modification des charges), ce qui n'est pas votre cas ou à la double majorité de l'article 26 de la loi ou à l'unanimité des voix si la première assemblée a statué de façon unanime sur la vente des combles

Pour refaire une « esquisse d'étage » cela nécessite, l'intervention d'un géomètre qui établira une nouvelle répartition des tantièmes et modifiera l'Etat descriptif de division de l'immeuble, le tout voté en AG avec désignation d'un notaire pour publication au service de la publicité foncière. Lors de l'AG, le problème de la régularisation des charges pour la période antérieure qui ne peut dépasser 5 années peut être posé.

« Le syndic dit que c'est la copro et le géomètre dit que c'est le propriétaire des combles qui ont été aménagés en appartement ! »

Ces frais, géomètre + Notaire sont à la charge de la copropriété, si le copropriétaire refuse de donner son accord et aux frais du copropriétaire si celui-ci donne son accord.

Maintenant, cette réponse peut être reprise par des intervenants sur ce site pour affiner votre question et /ou retrancher les erreurs que j'ai pu commettre à la question posée.

SK