



copropriété règlement de copropriété prescription

Par **corteccia**, le **07/10/2019** à **17:11**

Bonsoir,

Il s'agit d'une copropriété horizontale dite loi Stemmer, comportant 8 lots.

Deux maisons existantes construites et habités depuis les années 30.

Sur les terrains attenant ont été bâtis 6 maisons jumelées.

L'acte de vente du terrain et le règlement de copropriété établis en mai 1988, prévoient que les deux lots existants ne participent à aucun frais, ni à la construction ni à l'entretien et sont exemptés de charges.

Aujourd'hui un nouveau copropriétaire voudrait que nous participions à des ouvrages et/ou des services que nous n'utilisons pas, si ce n'est la voirie d'accès des nouvelles constructions pour 1 lot existant à la vente du terrain. Accès acté.

Et veut nous faire payer des charges sur l'ensemble de nos tantièmes.

Depuis l'origine, 1988, nous ne payons pas de charges et aucun syndic ne nous en a réclamé.

Espérant avoir été clair.

XXXXXXXXXX

Par **beatles**, le **07/10/2019** à **18:16**

Bonsoir,

Les ensembles immobiliers Stemmer ne sont pas des copropriétés.

Ce montage illégal est condamné par les justices judiciaire et administrative.

*D'une part que, nonobstant d'anciens avis ou décisions publiés entre 1977 et 1989, **Maître M. ne peut occulter les nombreuses décisions et recommandations postérieures que le premier juge a parfaitement rappelées alertant le***

notariat sur le risque juridique encouru par la méthode « Stemmer ». De surcroît qu'en soutenant à tort que les actes de ventes plaçaient réellement les divers « acquéreurs des lots » encore qualifiés de co-indivisaires (sic) sous le régime de la copropriété, **alors qu'il ne pouvait ignorer en tant que professionnel du droit que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose l'existence de parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, Maître M a personnellement manqué à son obligation de conseil et de sécurité juridique qui s'impose à tout officier ministériel, et engagé sa responsabilité comme justement retenu par le premier juge, dans le cadre du partage contractuellement prévu dans chaque acte de vente.** (Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; chambre 1A ; 14 décembre 2010 ; n° R.G. 09/08794).

Cdt.

Par **corteccia**, le **07/10/2019** à **23:00**

Bonsoir,

Tout ceci est très clair, mais ne m'indique pas

- 1) si le règlement qui a plus de 30 ans n'est plus attaquant,
- 2) quelle autorité serait en mesure de nous imposer le paiement de charges.

Je rappelle que sur les 8 lots 2 étaient bâtis depuis 50 ans.

CDT

Par **corteccia**, le **07/10/2019** à **23:09**

Enfin si des charges nous étaient imposées le critère de l'utilité pourrait-il s'appliquer car nous n'utilisons que la voirie et pour 1 lot seulement.

Merci

Par **beatles**, le **08/10/2019** à **09:07**

Est-ce que l'autre lot peut utiliser la voirie avantageusement ?

Par **corteccia**, le **08/10/2019** à **09:10**

Non 1 lot n'utilise RIEN de la copropriété,

L'autre simplement la voirie.

CDT

Par **beatles**, le **08/10/2019** à **12:20**

Précisez s'il peut l'utiliser, ou non, pour accéder à son lot.

Par **corteccia**, le **08/10/2019** à **23:28**

1 lot utilise la voie d'accès au lotissement et seulement la voie d'accès.

L'autre rien.

cdt

Par **beatles**, le **09/10/2019** à **14:08**

Une nouvelle fois je ne vous demande pas s'il l'utilise mais s'il peut l'utiliser ; s'il il a la possibilité de le faire et non pas qu'il ne veut pas le faire ou ne le fait pas.

Par **corteccia**, le **09/10/2019** à **23:58**

Bien sur que l'on peut l'utiliser, il n'y a pas de portail donc c'est accessible à tout un chacun. Mais cela ne sert à rien pour le lot 1.

Je réprécise le lot 1 est totalement autonome n'utilise rien de la copropriété, car il est situé en bordure de voie communale et a son accès sur cette voie. Tous ses raccordements aux différents réseaux se font par la rue.

Il est de même pour le lot 2 en ce qui concerne les raccordements aux différents réseaux, sauf qu'il utilise la voirie du lotissement pour accéder à son lot. Il n'utilise que la voie d'accès au lotissement et rien d'autre.

Espérant avoir été clair.

Par **beatles**, le **10/10/2019** à **09:54**

Donc il en a bien l'utilité, et en copropriété ce qui compte c'est l'utilité et non pas l'usage que l'on fait.

Dans un bâtiment collectif comportant un ascenseur, celui qui habite au premier étage ne peut pas prétendre ne pas payer de charge sous le prétexte que pour raison personnelle il ne l'utilise jamais ; ce qui n'est pas la même chose pour celui qui habite au rez-de-chaussée.

Il semblerait que vous ignorez tout de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application et encore moins de savoir ce que peut être une copropriété.

L'évocation d'une soi-disant loi Stemmer est de la pure hérésie ; la méthode Stemmer n'est pas une loi mais un détournement de la législation sur les lotissement et cette magouille a été sanctionné par la justice tant administrative que judiciaire ; les notaires fautifs ont été quant à eux condamnés.

Si vous avez des parties communes et un état descriptif de division vous êtes obligatoirement dans une copropriété horizontale dont le régime a été défini (arrêté) par le Conseil d'Etat.

Plusieurs discussions sur le site en font état et vous n'avez sans doute pas fait les recherches nécessaires pour les trouver pas plus de vous informer sur la méthode Stemmer.

Pour ne pas encombrer le forum par un message à rallonge d'une ou plusieurs centaines de lignes je vous aiguille vers ce lien : <http://tuer-copropriete-horizontale.blog4ever.com/ver.com/>

Par **corteccia**, le **10/10/2019** à **09:59**

Un grand merci pour tout

Par **corteccia**, le **10/10/2019** à **13:59**

si vous aviez répondu simplement à la question:

un règlement de copropriété est-il attaquant après 30 ans d'existence OUI - NON

Nous aurions tous gagné du temps.

En fin votre lien n'aboutit à rien. Vérifiez

Par **beatles**, le **10/10/2019** à **14:16**

Quatre heures pour, avec tous les liens contenus dans le site vers lequel je vous ai dirigé, comprendre toutes les finalités, pour quelqu'un qui parle de loi Stemmer et qui ignore le basique de la copropriété, je trouve cela balèze.

Si vous aviez un minimum de connaissance de la loi du 10 juillet 1965, suite à mon information concernant l'utilité vous auriez dû aller au moins jusqu'à l'article 3 :

[quote]Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.[/quote]

Et peut-être pousser jusqu'au 10 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

[/quote]

Après si peu vous importe de savoir ce qu'est réellement la différence entre la méthode Stemmer et la vraie copropriété horizontale : libre à vous.

Par **corteccia**, le **10/10/2019** à **22:53**

pour conclure je vois qu'il vous est impossible de répondre par oui ou par non.

Je ne suis pas le grand sachant que vous êtes, mais je vais avoir 4 fois 20 ans et je gère depuis de nombreuses années 2 Sci familiales d'une vingtaine de lots et je pratique à l'année une bonne quinzaine de syndic.

Je pense avoir quelques connaissances en ce qui concerne les copropriétés.

Ne répondez pas c'est inutile, vous perdriez votre temps et il est précieux.

Salutations

Par **beatles**, le **11/10/2019** à **10:05**

Il semblerait que non puisque vous n'avez pas compris que je vous avez répondu en vous retranscrivant les deux premiers alinéas de l'article 10 ; quant à la pratique de syndics, il semblerait que la fréquentation de ces derniers ne l'a pas rendue efficace.

Votre copropriété horizontale est soumise au statut de la copropriété (loi n° 65-557) de manière supplétive conformément au dernier alinéa de l'article premier.

Ce ne sont que les parties communes, qui sont utiles à tous ou à certains, qui sont soumis

au statut de la copropriété ; les autres alinéas de l'article premier concernent des bâtiments collectifs.

Donc si vous intégrez ces données basiques et en tenant compte de l'article 43 de la loi précitée, certaines clauses, dont celles vous exonérant de toutes charges, sont réputées non écrites.

Si vous faites une simple lecture de l'article 10 vous avez les réponses à vos questions à savoir qu'hors la voirie chaque copropriétaire doit s'acquitter de charges en fonction de l'utilité des équipements et services communs.

Il suffit de lire.