Image not found or type unknown

Extension appartement recalcul des millièmes ?

Par **katia kostiha**, le **26/03/2017** à **14:53**

bonjour,

j'aurais une question concernant le deroulé pour faire intervenir un géomètre expert.

j'ai le projet de faire une extension de 19m20 de mon appartement sur mon jardin donc j'ai la jouissance exclusive.

j'ai contacté un architecte qui est en train d'établir les plans;pour la demande en mairie

lors de l'assemblée générale prochaine , il y aura un vote concernant mon extension car je dois toucher la façade de la copropriété afin de pouvoir la faire .

je suis le syndic bénévole de ma copropriété et j'aurais voulu savoir à quel moment intervient le géomètre expert afin qu'il recalcule mes millièmes .

puis bien entendu , une nouvelle assemblée sera convoquée afin de changer le descriptif du règlement de copropriété.

est ce le bon déroulé ?

merci de vos réponses

Par **youris**, le **26/03/2017** à **16:02**

bonjour,
êtes-vous sur que vous avez la peine propriété de votre jardin car il est possible que ce soit une partie commune dont vous n'avez que la jouissance exclusive ce qui compromet votre projet.
salutations

Par **katia kostiha**, le **26/03/2017** à **17:01**

Bonjour ,

Merci de votre réponse .

Dans le règlement de copropriété , il est indiqué droit de jouissance exclusive et et particuliere sur partie de terrain .

cordialement

Par **youris**, le **26/03/2017** à **19:04**

avoir la jouissance, cela signifie que vous n'êtes pas propriétaire de votre jardin mais que votre jardin est une partie commune à jouissance privative.
vous ne pouvez donc pas faire une extension de votre appartement sur une partie commune de votre copropriété.

Par **katia kostiha**, le **26/03/2017** à **19:06**

Même avec un accord des copropriétaires ?

Par **youris**, le **26/03/2017** à **21:08**

la propriété du terrain entraîne la prorpiété de ce qui est dessus et dessous.
si vous construisez sur le terrain de la copropriété, cela appartiendra à la copropriété.
la seul solution c'est d'acheter ce terrain à la copropriété, ce qui oblige à un nouveau bornage pour fixer les nouvelles limites, modifier votre RC et les tantièmes par acte notarié.
vous pouvez consulter ces liens:
http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/conditions-alienation-parties-communes-6605.htm#.WNgRcvmLS00
http://www.leparticulier.fr/jcms/c_145112/procedure-lachat-de-parties-communes-par-un-coproprietaire

Par **katia kostiha**, le **26/03/2017** à **21:13**

Merci pour cette réponse.

L'ancien syndic bénévole m'a transmis cet article :

https://blogavocat.fr/space/pillon.avocat.paris/content/coproprietaires-et-travaux-sur-les-parties-communes---entre-interdiction-de-principe-et-autorisation-strictement-encadree_f32b00eb-78bf-47ad-a16d-a1e966815276

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pensez vous que cela puisse correspondre à mon cas

Par **beatles**, le **27/03/2017** à **11:44**

Bonjour,

Ce que veut dire youris c'est que nous nous trouvons dans le cas d'une copropriété dite verticale (bâtiment collectif) dont un « jardinet » est attaché comme accessoire à la partie privative d'un lot (appartement) comme le rappelle le bulletin n° 98 du rapport annuel 2007 de la CC (
https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti
).

Que dire de « l'extension » si l'on se réfère à cet arrêt postérieur de la CC dans le droit fil de ce qui précède (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000019603
) ?

Cdt.

Par **katia kostiha**, le **27/03/2017** à **12:22**

Merci de vos réponses .

Je viens de trouver cela sur internet suite à une conversation avec une agence immobilière :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518

Si les autres copropriétaires sont d'accord pour l'extension avec ensuite géomètre expert et changement du RC qui date de 1964 , pensez vous que cela soit envisageable ?

Cordialement

Par **youris**, le **27/03/2017** à **13:19**

dans son premier message, katia kostiha semblait ignorer qu'elle n'était pas propriétaire de son jardin et pensait qu'un simple accord de son A.G. suffisait, ce ne sont pas des tergiversations mais simplement lui indiquer qu'elle doit d'abord acheter la partie du terrain qui appartient à la copropriété comme indiqué dans mon message du 26/03/17 de 21h08.
dans le cas ou la conservation de ce terrain est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, l'unanimité est exigée pour procéder à la vente.
donc l'affaire n'est pas si simple.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **katia kostiha**, le **27/03/2017** à **14:33**

bonjour , merci de vos réponses .

yanus, oui ce n'est pas simple mais à priori mes autres copropriétaires ne seraient pas contre l'extension proposée car faite pas un architecte et ils savent que la suite sera un recalcul des millièmes et un changement de RC .

youris, effectivement je n'étais pas trop sur de ne pas être propriétaire de mon jardin . je savais que je devais obtenir un accord des copropriétaires car l'extension modifie la façade du batiement . quand au jardin , comme nous en avons chacun et que chacun fait ce qu'il veut dessus , je pensais qu'avec un accord de 8 copropriétaires sur 9 en septembre , en AG cela ne poserait pas de souci ...

cdt

Par **beatles**, le **27/03/2017** à **14:56**

Re bonjour,

Une extension de quoi et sur quoi ?

L'on se trouve dans le cas d'un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026846323&cidTexte=JORF).

Si vous « vendez » (unanimité) une portion de ce sol, cette portion ne fera plus partie du terrain d'assiette de la copropriété.

Je voudrais que l'on m'explique comment construire une extension d'un lot d'un immeuble bâti, édifié sur un terrain en indivision forcée, sur un sol « étranger » à cet immeuble bâti ?

Cdt.

Par **katia kostiha**, le **27/03/2017** à **15:24**

bonjour Beatles , nous ne sommes pas en indivision . le jardin est une part de la copropriété sur lequel je souhaite faire mon extension .

j'en ai la jouissance.

cordialement Katia

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **beatles**, le **27/03/2017** à **16:13**

Re…

Je comprends bien que vous vouliez que cela soit comme vous voudriez que ce le soit !

Mais petit rappel de la Cour de cassation (voir le premier lien de ma première intervention : *« S'il existe des parties communes spéciales à certains copropriétaires comme le prévoit ce texte, il y en existe également, non prévues par la loi, qui sont l'objet d'un droit de jouissance exclusif ou privatif. Un tel droit de jouissance peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété, et peut être aménagé comme constituant l'accessoire d'un lot comme c'est fréquemment le cas pour des jardinets. »*

Votre jardin est un « jardinet » !

Lisez attentivement cette réponse ministérielle (http://www.senat.fr/questions/base/2009/qSEQ090106943.html) et en particulier ce passage : *« En l'occurrence, une cour, partie commune au sein d'un syndicat de copropriétaires, n'est qu'un local accessoire au local principal qui fait l'objet du bail commercial et dans lequel le fonds de commerce est exploité »* !

La cour commune ne peut-être qu'un accessoire au lot principal ! Votre jardinet ne peut-être qu'un accessoire au lot principal qu'est votre appartement : la terminologie exact est que vous en avez l'usage exclusif (droit d'usage ou usus) !

Jouissance ou fructus consiste à jouir du bien c'est-à-dire en retirer les fruits naturels industriels et civil (pécuniaires) ; fructus + usus = usufruit.

Votre jardinet n'est pas une portion de terrain nu soit une fraction d'immeuble ayant fait l'objet d'une division foncière en jouissance comme en disposent les articles 71-2 et 71-3 du décret 55-1350 (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060722&dateTexte=20170327).

Cdt.

Par **katia kostiha**, le **27/03/2017** à **16:19**

Ré Beatles , j'ai bien compris j'avais déjà lu cette réponse .

Et je Veux juste comprendre , c'est tout .

Cdt Katia

Par **youris**, le **27/03/2017** à **16:52**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

pour janus,
il ne faut pas sortir ma phrase de son contexte, car j'ai écrit:
" avoir la jouissance, cela signifie que vous n'êtes pas propriétaire de votre jardin mais que votre jardin est une partie commune à jouissance privative.
vous ne pouvez donc pas faire une extension de votre appartement sur une partie commune de votre copropriété."

donc je maintiens que katia kostiha ne peut pas construire sur la partie commune en l'état et que la solution c'est d'acheter cette partie commune.

Par **katia kostiha**, le **28/03/2017** à **15:05**

Merci a tous pour vos réponses

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés