



Division de lots en copropriété

Par **Kentin45**, le **18/02/2025 à 22:34**

Bonjour,

Je gère le syndic de mon immeuble, 4 propriétaires, je suis le seul propriétaire occupant.

Aujourd'hui a eu lieu le changement de la porte d'entrée d'immeuble et j'ai récupéré 6 clés puisque 6 lots.

Or au moment de distribuer les clés, j'apprends qu'un des copropriétaires a créé un troisième logement et l'a mis en location, au delà de me retrouver avec une clé en moins je me questionne...

Dans le RC il n'y a rien de particulier si ce n'est que la division de lots pour en faire des chambres meublées est interdite.

Malgré tout, le propriétaire n'est-il pas censé informer le syndic? Il a prévu de nous soumettre un modificatif edd à la prochaine AG mais peut-il louer avant que nous ayons connaissance de l'EDD et que nous votions?

Merci de vos réponses

Par **Lingénu**, le **18/02/2025 à 23:14**

Bonjour,

Ce qui n'est pas interdit est autorisé. Il n'est pas interdit de diviser un grand appartement pour en faire deux petits et il n'y a aucune obligation à en informer le syndic. Il y a seulement une nécessité pratique comme pour les clefs de la porte d'entrée.

Par **Cousinnestor**, le **19/02/2025 à 07:40**

Hello !

Je ne comprends pas bien : il y a 4 copropriétaires (mais 6 lots) et l'un d'eux a créé un 3ème logement ? Il n'y avait donc que 2 logements dans la copropriété ? En quoi cette création a-t-

elle consisté concrètement ? Il y a eu des travaux (nouveaux compteurs d'énergie et eau, nouvelle salle de bain...) que vous n'avez pas détectés Kentin et l'arrivée d'un nouveau résident dans la copropriété que vous n'avez pas croisé régulièrement ?

Dans le règlement de copropriété quelle est la formulation exacte de "l'interdiction de division de lots pour en faire des chambres meublées" ?

PS : pour le nombre de clés, a priori des copies sont faciles.

A+

Par **Kentin45**, le **19/02/2025 à 16:31**

Le découpage de la copropriété va comme suit:

Rdc: deux propriétaires d'un lot
1 er: un propriétaire de deux lot
2 e : un propriétaire pour ... Ben 3 lots.

Dans le RC il est dit que chaque appartement doit posséder son compteur divisionnaire, ce qui n'est pas le cas, nouvel appartement numéro 3 n'en a pas.

Il est notée qu'il est interdit de créer des chambres meublées pour les louer a des personnes distinctes mais la création d'appartements est ok et le syndic doit en être informé.

Ensuite bon, monsieur a apparemment annexé les combles (qui n'apparaissent ni en privatif ni en commun)

A créé une terrasse qui du coup passe en partie commune car le rc stipule que les terrasses avec ou sans accès sont des parties communes...

Bref c'est un peu le bordel au deuxième étage en gros...

Par **youris**, le **19/02/2025 à 16:37**

bonjour,

si la création d'un nouvel appartement a pu se faire sans intervention sur les parties communes, cela ne concerne que le copropriétaire concerné mais l'état descriptif de division n'est plus à jour et ce sera compliqué pour vendre les 2 appartements séparément.

vous n'avez même pas à donner une clé supplémentaire pour cet appartement fantôme.

je m'interroge comment, par exemple, un nouveau point de livraison électricité ou gaz ou eau, a pu créer sans intervention sur les parties communes.

ce nouvel appartement est dépourvu de boîte à lettres ?

Salutations

Par **Kentin45**, le **19/02/2025** à **17:55**

À ce stade je suis comme vous, perplexe.

Pas de PDL

Pas de compteur divisionnaire

Pour la boîte aux lettres, c'est une boîte aux lettres Commune (pas d'accès vigiks mais j'y travaille)

Le problème est que ce sont des propriétaires bailleurs mais qui n'ont pas l'air de connaître les droits et obligations des locataires et des propriétaires.

J'ai déjà réussi à faire changer la porte d'entrée d'immeuble, ce qui est un miracle (bois massif sur mesure .. aouch!)

Le propriétaire de l'appartement fantôme doit nous soumettre justement un modificatif suite à un passage d'un géomètre, j'en saurai + à ce moment là je suppose