



Erreur assignation de lots par le syndic

Par **Lavieestbelle44**, le **05/10/2024** à **00:26**

Bonjour,

Nous avons acheté avec mon conjoint un appartement et une cave en août 2023.

L'ancien propriétaire (qui détenait la totalité de l'immeuble jusqu'à il y a 1 an avant de tout revendre) avait pour projet d'abattre les cloisons des 6 caves du RDC de l'immeuble pour faire un appartement T3.

Cet appartement T3 apparaît sous le lot n°2 dans les anciens PV d'AG et règlement de copropriété (datant de 2012).

N'ayant pas pu effectuer les travaux et souhaitant finalement vendre ses biens immobiliers, le vendeur a fait modifier le règlement de copropriété lors de notre achat, en supprimant ce lot n°2 et en créant 6 lots qui correspondent aux 6 caves.

Sur notre compromis de vente et l'acte de vente il apparaît bien que nous sommes propriétaires d'un appartement (lot n°1) et de l'une de ces 6 caves (lot n°6).

Hors nous nous sommes aperçus récemment que les lots qui nous sont attribués par le syndic sont les lots n°1 et n°2.

Lorsque nous avons demandé une explication à notre syndic, qui gère cet immeuble depuis de nombreuses années, celui ci nous répond que dans les documents nous concernant le lot n°6 n'apparaît pas, mais le lot n°2, désigné comme appartement, oui, nous faisant parvenir en pièce jointe pour preuve, la modification de règlement de copropriété fait 1 mois avant la vente, où il est écrit noir sur blanc... que le lot n°2 a été divisé en créant 6 nouveaux lots ! Et que le lot n° 6 est une cave.

Vers qui nous tourner si le syndic prétend ne pas être au courant de cette situation ce dont nous doutons fortement (ont ils accès à notre acte de vente ?).

Nous payons depuis 1 an un lot qui n'existe plus et qui était désigné comme appartement T3 (donc avec une quote part conséquente) alors que nous avons une cave de 5m²...

Pouvons nous réclamer au syndic les sommes trop perçues ?

Merci d'avance pour les éventuelles réponses.

Par **Fructidor**, le **05/10/2024** à **07:10**

Bonjour,

[quote]

L'ancien propriétaire (qui détenait la totalité de l'immeuble jusqu'à il y a 1 an avant de tout revendre) avait pour projet d'abattre les cloisons des 6 caves du RDC de l'immeuble pour faire un appartement T3.

[/quote]

Il n'y avait donc plus de notion de copropriété ?

Par **beatles**, le **05/10/2024** à **09:09**

Bonjour,

Au vu de [l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965](#) il n'existait pas de copropriété il y a un an et un syndic ne pouvait pas gérer l'immeuble.

Si préalablement à l'acquisition de tous les lots par un même propriétaire il existait un règlement de copropriété ce dernier a été annulé et n'existe plus

À l'établissement de la copropriété, il y a un an, le propriétaire a fait établir un état descriptif de division et un règlement de copropriété qui comprenaient six lots/caves) et pas un appartement T3.

Cdt.

Par **Pierrepaulejean**, le **05/10/2024** à **09:38**

bonjour

qu'est il mentionné sur l'avis de mutation que votre notaire a adressé au syndic?

Par **beatles**, le **05/10/2024** à **09:52**

Au vu du deuxième alinéa de l'article 17 il n'y a pas avis de mutation de la part du notaire.

Lors de la mise en copropriété il n'y a que des actes de vente puisqu'un syndic peut n'être nommé que lors de la première assemblée générale.

I de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **05/10/2024 à 10:03**

Bonjour,

En vendant les lots 1 et 6, l'ancien copropriétaire qui a possédé tous les lots pendant un certain temps a recréé la copropriété.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété en vigueur sont ceux qui sont mentionnés dans l'acte de vente.

Le lot 2 n'existe plus. Manifestement le syndic n'a pas connaissance de l'état descriptif de division issue de la division de ce lot.

Il faut lui demander de se procurer auprès du service de la publicité foncière la modification apportée à l'état descriptif de division à l'occasion de la vente des lots 1 et 6.

Ensuite vous pourrez demander au syndicat le remboursement des charges correspondant aux cinq lots de caves que vous ne possédez pas.

Par **beatles**, le **05/10/2024 à 12:07**

Comment peut-on diviser un lot qui n'a jamais existé ?

Comment modifier un EDD et un RdC qui n'existent pas ?

Comment peut-il exister un syndic pour un bâtiment qui n'est pas en copropriété ? ; auquel la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont étrangers.

Un EDD, pour les besoins de la publicité foncière, n'existe pas pour un bâtiment possédé par une seule personne... puisqu'il n'y a pas de division en propriété de ce dernier.

Un EDD est rédigé avant sa mise en copropriété et peut faire l'objet du même acte que le RdC (article 71-1 du décret du 14 octobre 1955).

Je renvoie, une nouvelle fois à la lecture des articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955, pour éviter toute intervention disons « fantaisiste » et sans fondement.

Si préalablement à l'acquisition des lots par une même personne il existait un EDD et un RdC ces derniers n'existent plus puisqu'annulés, et leurs éventuels exemplaires doivent rejoindre la poubelle ou être « choucrouvés ».

Préalablement à la décision d'un propriétaire de diviser son immeuble (bâtiment) il n'existe ni EDD ni RdC.

Par **Pierrepaulejean**, le **05/10/2024 à 12:16**

un monopropriétaire peut tout à fait établir un EDD qui lui servira à la répartition des charges locatives

Par **Lingénu**, le **05/10/2024 à 12:46**

Je suppose que la vente s'est faite par un acte notarié qui a été transmis au service de la publicité foncière et que celui-ci n'a pas refusé le dépôt.

Il s'en déduit l'existence de l'état descriptif de division mentionné dans l'acte de vente.

Il suffit que le syndic se procure cet état descriptif de division qui est de toute évidence celui sur lequel il se repose à la différence près que le lot n°2 a été remplacé par six nouveaux lots dont le lot n°6 .

Le gérant de l'immeuble a été mandaté comme syndic par le propriétaire unique lors de la vente des lots n° 1 et 6.

Inutile de s'embrouiller l'esprit.

Par **beatles**, le **05/10/2024** à **13:22**

Je vous renvoie à [l'article 7 du décret du 4 janvier 1955](#) et à son intitulé : « portant réforme de la publicité foncière » ; et celui du décret du 14 octobre 1955 : « pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ».

Cet article fait état de la division de la propriété du sol ; quand au troisième alinéa il précise que cela ne s'applique pas (EDD) pour une servitude, un droit d'usage ou d'habitation et encore moins pour une location... qui se termine par :

[quote]Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.[/quote]

Pourquoi faire appel inutilement à un géomètre ; mais l'on peut toujours dépenser inutilement de l'argent pour un document qui n'a pas raison d'être.

[quote]

Je suppose que la vente s'est faite par un acte notarié qui a été transmis au service de la publicité foncière et que celui-ci n'a pas refusé le dépôt.

[/quote]

Refuser pourquoi puisque le SPF n'a aucun pouvoir pour contrôler le contenu d'un acte notarié mais uniquement la forme.

Par **Lingénu**, le **05/10/2024** à **13:36**

Merci, je connais ces décrets.

Je maintiens mes interventions précédentes auxquelles je n'ajoute rien à moins d'une nouvelle intervention de Lavieestbelle44.

Par **beatles**, le **05/10/2024** à **14:10**

[quote]

Cet appartement T3 apparaît sous le lot n°2 dans les anciens PV d'AG et règlement de copropriété (datant de 2012).

N'ayant pas pu effectuer les travaux et souhaitant finalement vendre ses biens immobiliers, le vendeur a fait modifier le règlement de copropriété lors de notre achat, en supprimant ce lot n°2 et en créant 6 lots qui correspondent aux 6 caves.

[/quote]

Le lot n° 2 n'a jamais existé

Le RdC n'existe plus !

Les exemplaires conservés n'ont aucune valeur !

De même tous les PV d'AG !

Par **Lavieestbelle44**, le **05/10/2024** à **15:25**

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses.

Je vous avoue être un peu perdue. Nous n'y connaissons pas grand chose avec mon conjoint et c'est notre 1er investissement.

La situation est un peu compliquée à expliquer. Et je me suis peut-être mal exprimé.

Je vous joins différents extraits.

Mr. C, est l'ancien propriétaire, notre vendeur.

Modificatif EDD 29 décembre 2012 :

"L'an deux mille douze le vingt neuf décembre à X, en l'étude du Notaire ci après nommé [...]

A reçu le présent acte à la requête de MR C.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le modificatif de l'état descriptif de division concernant un ensemble immobilier situé à X.

MR C, unique propriétaire dudit ensemble immobilier.

Identification des lots :

[...]

Lot n°20 ce lot est constitué par la cave n°1 située au RDC ...

Lot n°21 ce lot est constitué par la cave n°2...

Située au RDC [...]

Lot n°25 ce lot est constitué par la cave n°6 (celle que nous avons acheté) située au RDC ...

[...]

Modificatif à l'état descriptif de division :

L'unique propriétaire entendant restructurer une partie du bâtiment et plus particulièrement :

Supprimer les lots du RDC pour en faire un appartement.

Il convient donc de supprimer purement et simplement les lots n°20 à 25 et de créer le lot n°2.

Par suite il y aura lieu de modifier la désignation des lieux, la répartition de la quote part.

Nouvel état descriptif de division :

Identification des lots :

Lot numéro deux (2) : au rdc du bâtiment, entrée porte à droite dans le hall, un appartement de type 3 composé de : [...], un jardin en jouissance exclusive et particulière.

Et 82/1000 emes des parties communes générales de l'ensemble du bâtiment.

Et les 68/1000 emes des parties communes spéciales du bâtiments.

[...]

Modificatif EDD 03 août 2023 :

[...]

A reçu la présente vente à la requête des parties ci après identifiées :

MR C. (Le vendeur)

MR et Mme T. (L'acquisiteur. Nous même)

Identification des lots :

[...]

Modificatif de l'état descriptif de division :

Lors de la rédaction du modificatif du règlement de copropriété de 2012, les caves 1 à 6 ont été réunies pour former un appartement de type T3 désigné lot 2.

Or les travaux de transformation n'ont jamais été réalisés. De ce fait la configuration actuelle des lieux ne correspond pas à l'état descriptif de division en vigueur.

Le présent modificatif de l'état descriptif porte sur la division dudit appartement pour reformer 6 caves.

Pour ce faire il convient de diviser le lot 2 en créant 6 nouveaux lots à usage de caves (lot 3 à 8).

(Validé en assemblée générale des copropriétaires)

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexé.

En conséquence, il est procédé :

- à l'annulation du lot numéro 2

- à son remplacement par les nouveaux lots numéro numéros 3 à 8.

[...]

La nouvelle désignation des nouveaux lots est établie ci après :

[...]

Lot numéro six (6) au RDC du bâtiment, une cave portant le numéro 6 et les 4/955 des parties communes générales."

Notre avis de Mutation en date du 03.08.2023 :

"Désignation :

Dans un ensemble immobilier situé à XX dans un immeuble en copropriété situé à XX
[adresse et descriptif de l'immeuble]

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1) au quatrième étage du bâtiment, porte à droite en entrant sur le palier, un appartement de type 3 selon état descriptif de division et règlement de copropriété, composé de [...]

Lot numéro six (6) au RDC du bâtiment, une cave portant le numéro 6 et les 4/955 des parties communes générales."

Voilà ce que nous avons acheté. Et la même chose était écrit dans notre compromis de vente.

Nous avons donc acheté un appartement au 4eme étage (lot 1) et une cave au RDC (lot 6).

Mais le syndic nous affirme, je cite : "Pour vos lots , j'ai bien les lots 1 et 2 qui sont désignés comme appartements : le 2 représentant 86 tantièmes sur 1000 et le 1 représentant 78/1000 , je n'ai pas de lot n°6 d'enregistré..."

Les documents ci-dessus sont sur notre espace client de notre syndic.

Donc ce dernier en a forcément connaissance, non ?

Par **Lavieestbelle44**, le **05/10/2024** à **15:30**

L'immeuble contient 9 appartements et 6 caves.

MR C était L'unique propriétaire de ce bâtiment et il a commencé à revendre tous les lots il y

a quelques années. Nous avons acheté le dernier lot de ce monsieur. En août 2023.

Le syndic ne me semble pas clair ni honnête puisqu'il nous charge du lot 2 (qui n'existe plus et n'a jamais existé) nous disant qu'ils n'ont pas de lot 6 d'enregistré, mais je suppose qu'il charge les autres copropriétaires de leurs caves respectives (lot 4 et 5 par exemple). Donc ils sont bien au courant de ce correctif d'août 2023...

Par **Lingénu**, le **05/10/2024** à **16:07**

Le syndic n'a tout simplement pas connaissance du modificatif de l'EDD opéré lors de votre achat. Il suffit qu'il le demande au service de la publicité foncière voire, s'il a les deux pieds dans le même sabot, ce qui semble être le cas, que ce soit vous qui le demandiez et qui le lui transmettiez.

Il faut procéder en deux temps.

Tout d'abord demander la liste des formalités accomplies sur l'immeuble au moyen du formulaire 3233-SD : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47483>

La référence cadastrale sur trouve sur le site du cadastre :
<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

Ensuite demander une copie du dernier modificatif à l'EDD que vous aurez identifié sur le document reçu en réponse à la première demande au moyen du formulaire 3236-SD :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47480>

[quote]

Les documents ci-dessus sont sur notre espace client de notre syndic.
Donc ce dernier en a forcément connaissance, non ?

[/quote]

L'avis de mutation lui en donne connaissance mais lui manquent tout de même les informations concernant les cinq autres caves. Je ne sais pas comment il s'est débrouillé jusqu'à présent. Vous avez probablement payé plus que vous ne deviez.

Par **Lavieestbelle44**, le **05/10/2024** à **18:17**

Bonjour Lingénu,
Merci pour votre réponse.

Le syndic a connaissance du modificatif de l'EDD (août 2023) opéré lors de notre achat, puisqu'ils nous l'ont transmis par mail lorsque nous leur avons demandé des explications (voir mon tout premier message).

Ils ne l'ont tout simplement pas lu ou ne veulent pas admettre leur erreur ??

Par contre, ont ils accès à notre compromis de vente, acte de vente ou mutation (je ne vois pas exactement la différence) pour vérifier quels lots nous ont été attribués ? Je suppose que

oui.

Malgré tout, ils persistent à nous assurer que nous possédons les lots 1 et 2 au lieu de 1 et 6...

Je ne sais pas sur quoi ils se basent pour affirmer ceci. Je leur ai demandé et j'attends leur réponse.

Et oui, effectivement, nous payons depuis 1 an pour deux appartements dont 1 inexistant. Le préjudice s'élève à 2500€ sur 1 an. Je ne sais pas si nous pourrions être remboursé de cette somme, peut être vont ils prétexter qu'il fallait nous rendre compte de l'erreur au début et pas 1 an après. Nous avons notre part de responsabilité puisque nous n'avons jamais regardé en détail les sommes qu'ils nous réclamaient alors que nous trouvions les sommes élevées.

Nous venons de débiter dans la vie active et c'est notre 1er achat, nous ne connaissons pas les coûts moyen de syndic pour un appartement comme le nôtre, et nous avons fait confiance aveuglement.

Je ne sais pas qui contacter pour régler le problème. L'avocat qui s'est occupé de la vente ?

Par **Lingénu**, le **05/10/2024** à **21:12**

Le syndic a accès à l'acte de vente qui est accessible à tous, il suffit de le demander au service de la publicité foncière, mais il n'a normalement pas de raison de le consulter. Il reçoit immédiatement après la vente l'avis de mutation qui contient les informations qui lui sont utiles : date de la vente et numéros des lots vendus. A la réception d'un avis de mutation mentionnant un lot n'existant pas selon l'EDD, il aurait dû réagir autrement qu'en lisant « 2 » au lieu de « 6 ». Ce n'est pas sérieux.

Votre syndic est non seulement de mauvaise foi mais il est de plus stupide. Puisqu'il affirme que vous êtes propriétaire du lot n°2 alors que l'avis de mutation qu'il reçu mentionne le n° 6, qu'il le prouve !

Je pense qu'à ce niveau d'incompétence il faut envisager un changement de syndic.

A mon avis, le plus rapide pour remettre les choses en bon ordre, serait que vous lui adressiez une copie du modificatif à l'EDD d'août 2023 que vous auriez demandé au service de la publicité foncière.

Il n'est pas compliqué de refaire les comptes de répartition des charges depuis un an. Vous n'avez pas besoin d'un avocat. Une fois que vous avez fait ce calcul, il vous suffira de dire au syndic : « Les sommes dues pendant la période du tant au tant sont de X €, j'ai payé Y €, je demande le remboursement de Y – X. » Cela fait, si le syndic tarde à corriger votre compte de copropriétaire, le mieux serait de le faire vous-même et de ne rien payer tant que le solde de votre compte reste positif.

Le délai de prescription est de cinq ans. Vous avez largement le temps pour récupérer les sommes payées en trop.

Par **Lavieestbelle44**, le **05/10/2024** à **23:06**

À nouveau, merci pour votre réponse.

Il apparaît évident que le syndic n'est pas sérieux effectivement.

Nous sommes en discussion avec les autres copropriétaires pour en changer suite à d'autres soucis avec eux.

Mais j'aimerais régler notre problème avant d'en changer, car j'ai peur que si nous changions de syndic avant, ce dernier laisse traîner notre dossier ou même ne nous rembourse tout simplement pas une fois que nous aurons changé de syndic.

Pardon j'ai fait une erreur dans mon message précédant. Je voulais parler du Notaire, et non de l'avocat.

Dans tous les cas merci beaucoup pour vos conseils :)

Par **beatles**, le **06/10/2024** à **09:27**

Ce qu'il y a d'hallucinant c'est qu'il existerait, dans l'acte de vente, de soi-disant parties communes (quote-part) dans un bâtiment dont la propriété est dans les mains d'une seule personne ; ça l'est aussi pour des travaux prévus qui n'ont jamais été réalisés et que le T3 est un lot fantôme, alors que les caves ont toujours existé en tant que lots réels.

Le syndic est un margoulin pour avoir fait voter en AG une modification qui n'existait pas et le notaire est tout dans la virtualité ; je pense qu'il faudrait lui demander des explications et, qu'avant de faire des soi-disant modifications qui n'ont jamais été faites, il aurait dû attendre qu'elles le soient, ce que bien qu'ayant oublié de faire annuler RdC et EDD ce dernier serait resté en attente ce qui aurait permis au propriétaire d'éviter les frais de deux actes notariés inutiles au seul profit pécuniaire du rédacteur de l'acte de vente.

Au vu de [l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965](#) ce doit être le propriétaire qui a dû choisir le syndic et ce dernier est parfaitement au courant que le T3 n'existe pas et n'a jamais existé et qu'il s'est fait rémunéré pour une intervention imaginaire.

Donc pas besoin de vous renseigner, il vous suffit de faire parvenir au syndic par LRAR votre acte de vente en lui faisant remarquer qu'il ne peut pas prétendre ne pas être au courant puisque suite à votre première « contestation » la moindre des choses, en tant que professionnel de l'immobilier, était de vérifier votre acte de vente au SPF ou de vous demander de lui, faire parvenir une copie.

Par **beatles**, le **06/10/2024** à **10:15**

(suite)

Un notaire de par sa profession a obligation de suivre l'évolution du droit et en particulier la

jurisprudence qui, contrairement à la loi, est rétroactive.

En 2012 il ne pouvait pas ignorer cet arrêt de principe de la Cour de cassation du 4 juillet 2007 ([pourvoi n° 06-11.015](#)) qui est à l'origine, douze ans plus tard, de [l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965](#).

Donc le 29 décembre 2012 le notaire savait parfaitement que si, préalablement à l'acquisition de tous les lots par une même personne, une copropriété existait, cette dernière était dissoute de plein droit ainsi que le syndicat des copropriétaires ; ce qui avait pour conséquences l'annulation du RdC et de l'EDD, la clôture des comptes, la suppression du ou des comptes de la copropriété et le versement du reliquat au propriétaire unique.

Ces « formalités » n'ayant pas été faites, suite à la vente du dernier lot à une même personne, le notaire aurait dû attendre, nonobstant une nouvelle configuration du bâtiment, une éventuelle remise en copropriété pour faire enregistrer un éventuel modificatif de l'EDD, qui dans le cas présent n'avait pas lieu d'être puisque la composition du bâtiment n'avait pas changé.

Par **Lingénu**, le **06/10/2024 à 11:04**

[quote]

Mais j'aimerais régler notre problème avant d'en changer, car j'ai peur que si nous changeons de syndic avant, ce dernier laisse traîner notre dossier ou même ne nous rembourse tout simplement pas une fois que nous aurons changé de syndic.

[/quote]

Je ne pense pas que ce soit plus difficile avec un nouveau syndic.

En suspendant vos paiements, vous vous rembourserez vous-même.

Le souci est que si vous avez trop payé, c'est que les autres copropriétaires n'ont pas payé tout ce qu'ils devaient. La comptabilité d'une copropriété est un jeu de vases communicants. Ce sont les autres copropriétaires qui vous rembourseront, ce n'est pas le syndic.

Je tiens à rassurer ceux qui n'auraient rien compris aux deux interventions précédentes. Il ne faut pas s'inquiéter, il n'y a rien à comprendre.

Par **beatles**, le **06/10/2024 à 11:55**

[quote]

Je tiens à rassurer ceux qui n'auraient rien compris aux deux interventions précédentes. Il ne faut pas s'inquiéter, il n'y a rien à comprendre.

[/quote]

Pour qui vous prenez-vous alors que vous n'apportez aucun fondement ([CGU du site](#)) au vu des éléments fournis et d'en tirer une synthèse, comme donnée d'un problème, mais un délayage incohérent.

Il n'y aurait rien à comprendre d'une jurisprudence, qui serait à la base d'un article de la loi du 10 juillet 1965, qui « instaurerait » un « plein droit »... oublié par un professionnel du droit tel un notaire et ignoré par un professionnel de l'immobilier tel un syndic.

Par **Lingénu**, le **06/10/2024 à 17:08**

Article 46-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 :

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

Arrêt de la cour de cassation du 4 juillet 2007 n° 06-11.015

Les époux X étaient devenus en 1998 propriétaires de l'ensemble des lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Ils ont assigné l'auteur d'un dommage causé sur l'immeuble en 1994. Une cour d'appel a déclaré leur action irrecevable au motif que la copropriété n'avait pas été liquidée et que le règlement de copropriété demeurait en vigueur. L'arrêt a été cassé au motif que la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat.

L'enseignement à en tirer est que lorsqu'une personne a acquis la totalité des lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, elle est devenue le propriétaire de l'immeuble et le règlement de copropriété devient sans objet.

Mais dès lors que cette personne vend un lot de cet immeuble en faisant dans l'acte de vente référence à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété en vigueur antérieurement, ces deux documents reprennent effet par la seule volonté des deux parties à l'acte de vente.

Rien ne permet d'affirmer que, dans l'immeuble objet de la présente discussion, le notaire, qui n'a rien oublié, ait commis une faute quelconque. En revanche le syndic est en faute pour n'avoir pas pris en compte la modification de l'état descriptif de division d'août 2023.

Par **Marck.ESP**, le **07/10/2024 à 07:57**

Bonjour et bienvenue

Je suis toujours partisan des tentatives de résolution des conflits sous la forme amiable.

[quote]

Je ne sais pas sur quoi ils se basent pour affirmer ceci. Je leur ai demandé et j'attends leur réponse..[/quote]

Vous avez bien fait, mais vous pourriez aussi demander un RdV et comparer avec leurs sources, muni de votre acte d'achat.

Les autres copropriétaires étant concernés, une résolution collective pourrait être plus efficace. Vous pourriez aussi soulever la question lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires ou tenter d'obtenir l'organisation d'une AG extraordinaire consacrée au sujet.

En dernier recours, si aucune solution amiable n'est trouvée, vous pouvez envisager de porter l'affaire devant le tribunal compétent pour faire valoir vos droits.

Par **beatles**, le **07/10/2024 à 10:00**

[quote]Mais dès lors que cette personne vend un lot de cet immeuble en faisant dans l'acte de vente référence à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété en vigueur antérieurement, ces deux documents reprennent effet par la seule volonté des deux parties à l'acte de vente.[/quote]

La volonté de quelles parties ?

Les modifications inutiles d'un EDD et d'un RdC, qui ne devaient pas exister suite au dernier lot acquis par « le propriétaire », ne sont pas de la volonté de Lavieestbelle44, pas plus que de celles des autres copropriétaires acquéreurs.

Ce n'était pas au SPF d'annuler l'EDD et le RdC puisque la seule chose qui l'intéresse c'est de savoir qui est propriétaire d'un bien immobilier.

La seule chose que l'on pourrait supposer c'est que « le propriétaire » ait acquis l'ensemble de l'immeuble en tant que bailleur, ce qui lui permettait de pouvoir l'aménager à sa guise.

Pour ce qui est de ne pas faire les modifications qu'il espérait l'on ne sait pas si c'est pendant que les divers lots étaient loués ou préalablement.

Il est presque certain que l'autorisation lui aurait été refusée ou bien qu'il ne pouvait pas « amputer » la location d'un appartement de la location de la cave qui lui était attachée.

Conservés pour renaître de leurs cendres, gardés sous le coude au cas où, c'était l'argument d'une partie de la doctrine qui allait encore plus loin pour la disparition du syndicat des copropriétaires en prétendant qu'il fallait réunir tous les anciens copropriétaires pour que ces derniers décident, à l'unanimité, de la disparition du syndicat et de fait de la copropriété, du RdC et de l'EDD ; théorie ubuesque battue en brèche par les juges.

[quote]Vous avez bien fait, mais vous pourriez aussi demander un RdV et comparer avec leurs sources, muni de votre acte d'achat.oM[/quote]

Quelles sources ? Il ne peut en exister qu'une : le SPF.

En revanche Lavieestbelle44 devrait comparer son acte de vente avec les actes de vente des

autres copropriétaires et aviser, « à l'amiable », avec ou sans eux.

Par **miyako**, le **07/10/2024** à **10:06**

Bonjour,

A la lecture de toute cette affaire ,je pense qu'il y a eu tromperie lors de la vente et qu'il y aurait lieu de demander l'annulation pure et simple de la vente pour dol et vice de consentement.

Cette situation de co-propriété qui n'en était pas une au moment de la signature du compromis et ensuite de l'acte authentique et cette histoire de cave,divisée en lot soit disant transformables en habitation me parrait très contestable.

Beaucoup trop d'éléments douteux pour que cette "co propriété"fonctionne sans contentieux permanents.

Je conseille vivement de consulter un avocat spécialiste en immobilier avec tout le dossier ,le compromis,l'acte de vente ,le règlement de co-pro les relevés récents de publicité foncière , les info du syndic et les courriers échangés.

Cordialement

Par **Lingénu**, le **07/10/2024** à **13:43**

Les bras m'en tombent. Les diverses réponses qui été apportées me laissent pantois. Le litige est pourtant simple et parfaitement circonscrit.

Rien ne laisse supposer le moindre dol. Je déconseille très vivement la consultation d'un avocat ce qui ne serait qu'une perte de temps et d'argent.

Une conciliation peut être utile dans certains litiges dont la solution est un arrangement entre les parties en cause. En l'espèce, le litige est binaire en ce sens que le syndic a tort et que vous avez raison ce que vous êtes en mesure de prouver par de simples calculs arithmétiques de règle de trois enseignée à l'école primaire. Je déconseille une conciliation qui ne serait qu'une perte de temps.

Le litige porte sur les quotes-parts de charges afférentes aux différents lots de la copropriété. Elles résultent de l'état descriptif de division à jour de sa dernière modification d'août 2023.

Les données du problème sont :

- les quotes-parts de parties communes définies dans l'état descriptif de division ;
- le règlement de copropriété qui peut stipuler diverses catégories de charges : charges communes générales et éventuellement d'autres comme des charges de chauffage collectif ;
- les charges de consommation d'eau qui sont individualisées si des compteurs divisionnaires

ont été installés ;

- l'éventuelle avance permanente de trésorerie qui vous a été demandée lors de votre acquisition ;
- le budget de l'exercice 2023 ;
- le montant des dépenses constatées pour l'exercice 2023 et approuvées par l'assemblée générale ;
- le budget de l'exercice 2024 ;
- le montant des provisions versées sur le fonds de travaux ;
- les éventuelles dépenses hors de la gestion courante décidées par l'assemblée générale.

Ces données vous permettent de calculer le montant X de ce qui vous est imputable depuis août 2023. Vous avez versé au syndicat un montant Y depuis août 2023. Vous êtes en droit d'être remboursé de la différence $Y - X$.

Si cela vous semble confus, je suis prêt à vous faire ce calcul si vous communiquez les données le permettant. Vous pouvez le faire en me les communiquant par MP, je répondrai publiquement sur le forum.

Choses à faire :

1. Obtenir du syndic qu'il prenne en compte le modificatif à l'EDD. Pour lui faciliter la tâche vous pouvez commander vous-même le modificatif à l'état descriptif de division et le lui mettre sous le nez.

2. Obtenir son accord sur le montant $Y - X$.

S'il ne veut rien savoir

3. Actualiser votre calcul de la somme X qui est augmentée à chaque trimestre de la provision d'un quart du budget prévisionnel annuel.

4. Vous abstenir de tout paiement tant que la différence $Y - X$ reste positive en ignorant les éventuelles mises en demeure.

5. Demander l'inscription à l'ordre du jour d'une question portant sur le litige.

La question soumise à l'assemblée générale se décomposera en

- un exposé du problème à savoir l'erreur commise sur la répartition des charges ;
- une proposition de résolution en deux points, le premier demandant au syndic de recalculer la répartition des charges depuis août 2023 voire avant, le second de suspendre jusqu'à la prochaine assemblée générale les actions en revendication de créance du syndicat à votre égard pour toute créance née antérieurement au premier janvier 2025.

Il n'y a pas lieu à ce que vous preniez l'initiative d'une procédure judiciaire. C'est au créancier, en l'occurrence le syndicat, de prouver le bien fondé de ses prétentions, ce n'est pas au débiteur, vous, de prouver qu'elles sont mal fondées.

Par **beatles**, le **07/10/2024** à **14:12**

Je vous renvoie à mon intervention du 06/10/2024 à 11:55 :

[quote]

Pour qui vous prenez-vous alors que vous n'apportez aucun fondement ([CGU du site](#)) au vu des éléments fournis et d'en tirer une synthèse, comme donnée d'un problème, mais un délayage incohérent.

[/quote]

Que je complétera par : *La clarté dans la confusion* (Charles Denner) pour ne rien comprendre.

Par **Lingénu**, le **07/10/2024 à 14:16**

[quote]

... alors que vous n'apportez aucun fondement[/quote]

J'ai exposé par le menu on ne peut plus clairement quel était le problème et comment le résoudre.

Par **beatles**, le **08/10/2024 à 08:34**

Vous n'avez rien exposé mais vous avez surtout démontré que vous n'avez pas su appréhender une situation.

Vous prétendez connaître les articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955... ce qui est faux puisque vous ne tenez pas compte du renvoi à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, fait par les articles 71-1 et 71-2 ; dans le cas présenté l'article 7 du décret précité ne s'applique pas.

Antérieurement au 3 août 2023, du moins à partir du 29 décembre 2012, il n'existait pas de copropriété donc pas de partie commune mais dans un acte du 29 décembre 2012 le notaire fait état de quote-part de parties communes.

Entre le 29 décembre 2012 et le 3 août 2023, l'immeuble n'a pas été inoccupé il a été loué et chaque cave était louée avec un appartement ; comment un notaire qui connaissait la situation (location) a pu faire une modification d'un EDD, inutile, qui ne pouvait pas se faire puisque, à moins que tous les preneurs de caves ne changent, il ne pouvait pas sortir d'un bail la cave.

Votre délayage prouve que vous ne connaissez pas le fonctionnement d'une copropriété et les conséquences de certaines situations.

Dans le cas présent il fallait de suite penser à l'arrêt du 4 juillet 20227 et ses conséquences.

Lorsque que l'on prétend intervenir dans un sujet particulier concernant la copropriété il faut avoir en mémoire, pour le moins, certaines jurisprudences qui ont amené à créer les articles 6-

1A, 6-2 à 6-4 et 46-1 :

- l'arrêt du 30 juin 2004 (pourvoi n° 03-11.562) concernant les servitudes

- le rapport annuel 2007 de la Cour de cassation ([pages 391 et 392](#)) concernant le droit de jouissance d'une partie commune

- l'arrêt du 4 juillet 2007 (pourvoi n° 06-11.015)

- l'arrêt du 2 décembre 2009 (pourvoi n° 08-20.310) concernant les emplacements de stationnement.

Dans le cas présent comme vous ne faites pas état de l'arrêt du 4 juillet 2007 vos interventions sont pour le moins inopportunes et votre menu est indigeste.

Quant à l'énormité de convoquer une AG spéciale pour simplement discuter, n'en parlons pas.

Par **Lavieestbelle44**, le **08/10/2024** à **13:06**

Bonjour,

Merci à tous d'essayer de résoudre ce problème.

Je ne sais pas quand a eu lieu la vente du 1er lot de cet immeuble. En 2012 oui MR C. était l'unique propriétaire du bâtiment. Les appartements étaient mis en location.

Au moins 5 appartements sur les 9 ont été vendus ces 3 dernières années. Pour le reste des appartements ils ont été vendus avant mais je n'ai pas la date.

En ce qui concerne les caves, si je ne dis pas de bêtises, MR C détenait toujours la totalité de celles ci, jusqu'à ce que nous achetions en août 2023. Nous avons entendu dire par un locataire de l'immeuble que MR C. souhaitait vendre tous les appartements, et ensuite vendre au plus offrant les 6 caves.

Mais étant donné qu'avoir une cave était primordial pour nous, nous avons insisté pour acheter la cave en même temps que l'appartement, sinon nous n'étions pas intéressés.

D'où, j'en déduis, ce modificatif d'EDD en date du 03 août 2023 pour diviser l'appartement inexistant et ainsi acquérir une des caves.

Aujourd'hui nous ne savons pas si les autres caves ont été vendues et si oui, à qui...

Nous avons demandé un RDV physique la semaine prochaine avec notre syndic, nous lui présenterons notre acte de vente et les modifications de règlement de copropriété de 2012 et 2023.

Il me semble évident que le syndic se rendra vite compte de leur erreur.

De plus nous avons contacté par mail tous les copropriétaires de l'immeuble pour les informer de notre problème, et demander qui sont les propriétaires des 5 autres caves (nous n'occupons pas l'immeuble, nous l'avons mis en location donc nous ne connaissons pas les autres occupants de l'immeuble).

Pour finir, l'AG 2024 se tient mi-novembre, nous allons donc mettre le problème à l'ordre du jour.

Par **Lingénu**, le **08/10/2024** à **13:39**

Peu important les dates des ventes antérieures.

M C. est probablement resté le propriétaire des autres caves sinon le syndic ne s'obstinerait pas à affirmer que vous êtes propriétaire du lot n° 2.

L'important est que toutes les modifications à l'état descriptif de division et règlement de copropriété aient été publiées.

Vous pouvez trouver les noms de tous les copropriétaires et leurs adresses sur la feuille de présence de l'assemblée générale. Le syndic, s'il n'est pas de trop mauvaise foi, vous en éditera une si vous le lui demandez lors de votre prochaine visite.

Par **beatles**, le **08/10/2024** à **13:50**

Toujours au vu des faits, de la jurisprudence et de l'importance des dates, je pense qu'il faudrait vous déplacer pour comparer votre acte de vente avec ceux des autres copropriétaires.

Donc si M. C n'a revendu que les appartements sans les caves, mais qu'il vous en aurait vendu une signifierait qu'il est encore copropriétaires puisque toujours propriétaire de cinq caves.

Il serait intéressant de lui demander pourquoi il aurait abandonné son projet de T3 ; si lorsqu'il louait la totalité de l'immeuble s'il louait aussi les caves aux six des neuf locataires des appartements ou à des locataires autres que ces derniers.

Dans les deux cas son projet tombait à l'eau ; dans le cas où il se serait réservé l'usage des caves il n'y a que deux possibilités qui justifieraient l'abandon du projet : un coût trop important ou un refus d'autorisation d'urbanisme.

Si vous en êtes dans cette situation l'origine c'est la légèreté d'un notaire qui n'a pas fait preuve d'exactitude et de probité [termes de son serment](#).

Par **Lingénu**, le **08/10/2024** à **15:24**

Les raisons pour lesquelles le projet de transformation de caves a été abandonné sont purement anecdotiques. Ce pourrait être qu'un logement enterré ou partiellement enterré ne correspond pas aux normes de décence par défaut d'éclairage naturel.

Les tantièmes de copropriété de chaque copropriétaire figurent sur la feuille de présence.

Si les actes de ventes des autres copropriétaires ne sont pas cohérents avec l'état descriptif de division, c'est leur affaire, ce n'est pas la vôtre. Ce qui vous importe est qu'on vous impute

une part de charges proportionnelle à vos tantièmes de copropriété.

Par **beatles**, le **08/10/2024** à **15:48**

Tout ce que vous n'avez pas su relever avec un minimum de discernement devient anecdotique, comme les dates et bien sûr l'arrêt de la Cour de cassation qui s'applique à l'immeuble en 2012 et jusqu'à la vente du premier lot par M. C, qui est devenu de ce fait copropriétaire (article 1-1 de la loi du 10 juillet 1965).

En fait il manque les dates d'achat des lots, en particulier du premier pour savoir quant est née la nouvelle copropriété ([Cour de cassation du 12 novembre 2020 pourvoi n° 19-17.954](#))

Par **Pierrepauljean**, le **08/10/2024** à **19:32**

bonour

vous pouvez demander dès maintenant par mail au syndic qu'il vous adresse la copie de la feuille de présence de la dernière AG: tout copropriétaire peut la demander, cc'es de droit

vous aurez le temps de la regarder avant votre rendez vous

Par **Lavieestbelle44**, le **15/10/2024** à **11:06**

Bonjour,

Notre RDV avec le syndic est demain.

Nous avons organisé une visio avec les autres copropriétaires de l'immeuble il y a quelques jours.

Nous avons la confirmation que les autres caves n'ont pas été vendues. MR C détient donc 5 caves (et la totalité du jardin attenant à l'immeuble) et nous la 6ème.

C'est donc MR C qui ne paye pas la bonne quote-part (et ce MR possédant plusieurs immeubles, je doute qu'il n'ai pas vu l'erreur).

Nous avons aussi parlé du changement de syndic.

Le contrat actuel se termine le 31 décembre 2024.

Une lettre avec AR à été envoyé par le conseil syndical au syndic, pour demander de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG (le 13 novembre prochain) ce changement de syndic.

Lettre reçue hier par le syndic, qui refuse de mettre à l'ordre du jour la résiliation de leur contrat, en répondant :

"Nous vous confirmons que la prochaine AG convoquée par nos soins ne pourra strictement délibérée que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Il vous appartenait de nous adresser préalablement à la convocation une proposition de résolution accompagnée des contrats y afférents."

À l'heure actuelle nous n'avons toujours pas reçu de convocation.
Peut être l'ont ils envoyé dans la foulée, auquel cas est ce que c'est légal ?

Et enfin, le syndic nous demande de régler la somme de 700€ pour une régularisation concernant des travaux votés bien AVANT l'achat de l'appartement, mais réalisés APRÈS. Nous avons répondu que ce n'était pas à nous de payer, mais à MR C, comme stipulé dans l'acte de vente.

Et voici la réponse du syndic :

"Il faut passer par votre notaire pour récupérer les fonds auprès du vendeur, si vous n'étiez pas propriétaire au moment du vote des travaux."

Est ce que ce n'est pas plutôt au syndic de récupérer l'argent auprès de la bonne personne directement ? Plutôt que nous demander de payer, puis ensuite réclamer au notaire de contacter MR C pour qu'il nous rembourse ?? Surtout que MR C. fait toujours parti de la copropriété.

Merci beaucoup pour votre temps et l'aide apportée.

Par **Lingénu**, le **15/10/2024** à **12:07**

Qui est l'actuel propriétaire des caves n'est pas le problème essentiel. L'essentiel est la prise en compte par le syndic de la modification à l'état descriptif de division d'août 2023 que le syndic ne peut ignorer. Comme déjà dit, vous pouvez calculer vous-même ce que vous devez au syndic et au syndicat de prouver que vous avez tort.

Le syndic a raison en ce qui concerne l'inscription à l'ordre du jour d'une proposition d'un autre candidat à la fonction de syndic.

Il a encore raison en ce qui concerne les 700 € de travaux. Ce n'est pas la date du vote des travaux qui importe mais la date d'exigibilité du prix de ces travaux. Cette date est décidée par l'assemblée générale. Elle doit être mentionnée sur un PV d'AG et sur l'état daté communiqué avant la vente par le syndic au notaire. Quelle est cette date d'exigibilité et quelle est la date à laquelle votre achat a été notifié au syndic sont les deux seules choses qui importent pour savoir qui de vous ou de M C est redevable de ces 700 €. Le syndic n'a pas à se préoccuper de ce qui est inscrit dans l'acte de vente, c'est une affaire qui ne concerne que vous et le vendeur.

Par **beatles**, le **15/10/2024** à **12:41**

Bonjour,

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième

alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

[/quote]

Les 700 € réclamés par le syndic n'étant pas compris dans le bdtget prévisionnel, c'est bien à vous, (co)propriétaire au moment de l'exigibilité, de les acquiter.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **15/10/2024 à 14:42**

Les 700 € non compris dans le budget prévisionnel réclamés par le syndic sont dus par celui qui était copropriétaire à la date de leur exigibilité.

En fait, il y a aussi un problème sur le montant de 700 € du fait que la quote-part de charges afférente à vos lots de copropriété prise en compte par le syndic est erronée.

Par **beatles**, le **15/10/2024 à 15:54**

Certes, sauf qu'il faut tenir compte des deux dernières phrases de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.[/quote]

Bien que ce ne soit pas obligatoirement une décision de justice qui modifie la répartition des charges (articles 11 et 12 de la même loi) cela signifie que cela ne pourra se faire que lorsque la ou les nouvelles grilles de répartition des charges seront modifiées ; il n'y a pas de rétroactivité.

Par **Lingénu**, le **15/10/2024 à 19:23**

Il n'y a eu de modification de la répartition des charges.

Il y a eu suppression du lot n°2 divisé en six caves et, semble-t-il, cession du couloir reliant ces caves devenu partie commune avec pour effet de diminuer le nombre des tantièmes de 1 000 à 955. Ces opérations ont été validées par l'assemblée générale et n'ont pas été contestées.