Image not found or type unknown

Rachats de combles aménagées illégalement

Par **Michelle M**, le **23/05/2018** à **17:45**

Bonjour.

Pour régulariser la vente de son appartement, un copropriétaire souhaite porter en résolution d'AG, le rachat des combles aménagées illégalement (par de précédents propriétaires). Ces combles sont stipulées 'non aménageables' sur le plan de copropriété, mais sans destination dans le règlement de copropriété qui ne stipule rien pour ces lots. Ce sont donc des parties communes de droit, mais privatives de fait seulement accessible par les logements concernées. Ni charges ni mètres carrés n'ont été revus depuis l'aménagement. Peut on réclamer une régularisation des charges non payées (sur le mètres carrés concernés) rétroactivement ? Combien d'années rétroactives ? Quel serait la base du calcul du mètre carré aménagé pour le racheter à la copropriété ? prix du m² marché ? ou seule négociation.

Merci de votre retour. Cordialement

Par **HOODIA**, le **24/05/2018** à **06:43**

Bonjour,
Le plus simple serait de régulariser la situation et de faire rectifier les millièmes dans le RC par notaire ,et ceci avec une vente fictive pour un euro après acceptation de l'AG.
Dans tous les cas l'assurance ne pourrait couvrir ce jour la partie des combles aménagées illégalement et en cas d'incendie ....

Par **santaklaus**, le **24/05/2018** à **09:56**

Bonjour,

1) Si vous le pouvez vous demander au syndic d'inscrire la résolution suivante, à défaut, en AG,vous devez préciser ces points :

- Le prix de rachat des combles: certains Notaire sont contre la rachat à l'euro symbolique . De plus pourquoi faire un tel cadeau? Voici un lien, qui peut vous donnez une idée sur le mode de calcul . Un géomètre expert peut vous aider sur le mode de calcul.

www.devenir-proprietaires.fr/loi-carrez-appartement-sous-combles/

-la désignation d'un géomètre expert qui va établir les millièmes + créer un lot supplémentaire et modifier l'Etat descriptif de division de l'immeuble (EDD)

- la désignation d'un notaire pour modifier le règlement de copropriété et l'EDD

- Délégation de pouvoir au syndic en vue de signer l'acte modificatif du règlement de copropriété;

-Délégation de pouvoir au Notaire pour procéder à la publication du modificatif au service de la publicité foncière.

- le tout aux frais du demandeur.

- une régularisation des charges; je dirai sur les 5 dernières années, sauf erreur de ma part.

N'oubliez pas de demander au Syndic les noms d'un géomètre expert et d'un Notaire. Il y a donc un peu de boulot en amont pour préparer l'AG.

SK

Par **HOODIA**, le **26/05/2018** à **14:15**

Bonjour,
Nous avons eu le cas dans un immeuble ,et, l'urgence étant de ne pas rester sans assurance en cas d'incendie : en conséquence de régulariser une situation présentant un risque pour la copro !
Pourquoi un tel cadeau ? : la vente des combles et la répartition pour les copros serait dérisoire (voir le nombre de logements et le métrage)
Effectivement modif du RC pour millièmes par notaire obligatoire.

Par **Chaber**, le **26/05/2018** à **15:28**

Bonjour

En règle générale l'assurance d'une copropriété se calcule selon la superficie globale du bâtiment sous-sol et combles compris.

L'aménagement des combles, sauf convention contraire au contrat, ne sera pas pris en charge

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés