



Régularisation d'un changement de destination d'un lot

Par **Ludivine92**, le **22/12/2016** à **23:01**

Bonjour,

Nous avons acheté en 2013 un appartement situé dans une copropriété.

Le jour de la signature chez le notaire, nous avons été informé que l'appartement, bien qu'utilisé en logement uniquement par le vendeur, était en fait constitué de 2 lots : l'un a destination habitation, l'autre a destination entrepôt, réunis par un ancien propriétaire.

Cela nous a été indiqué un peu à la légère, au milieu d'autres infos, et, un peu naïvement, nous n'avons pas compris ou réalisé les problèmes que cela pouvait présenter...

Les travaux de réunification des 2 lots semblent avoir été fait il y a très longtemps (des voisins présents dans l'immeuble depuis 14 ans me disent avoir toujours connu notre appartement dans sa configuration actuelle).

Aujourd'hui nous souhaitons régulariser la situation, et prenons conscience de ce que cela implique.

Si je comprends bien, je dois avoir l'autorisation des copropriétaires lors d'une assemblée générale, mais aussi l'autorisation de la mairie.

Il semblerait aussi que je doive repasser par un notaire et un géomètre pour recalculer les tantièmes. Est ce bien exact ? Cela me semble très onéreux comme procédure ..

N'existe-t-il pas une sorte de prescription sachant que les travaux ont visiblement été réalisés il y a plus de 10 ans, et que cela n'a jamais été contesté par le syndic ?

Un passage chez le notaire et le géomètre est-il nécessaire sachant que la taille du lot n'a visiblement pas changé?

Merci de votre aide

Par **wolfram2**, le **25/12/2016 à 16:42**

Bonjour

Vous avez raison. Reportez-vous à l'article 42 de la loi portant statut de la copropriété qui vous indique que les actions entre syndicat et copropriétaire se prescrivent par dix ans.

De même les articles nés de la loi Carrez sur la mesure de surface des lots, dans la loi et le décret d'application, vous donnent tous les éléments pour mesurer vous-même la surface de vos lots.

Demandez à vos voisins une attestation sur la date de réunion des 2 lots. Dites au syndic qu'il lui appartient de rechercher à quand remonte l'achat du propriétaire précédent qui a réuni les deux lots. Si nécessaire faites une demande au Service de la Publicité foncière de vous adresser la fiche d'immeuble concernant ces deux lots.

Bon courage. Wolfram

Par **talcoat**, le **27/12/2016 à 16:23**

Bonjour,

Pourquoi "déterrer" ce problème, alors que personne ne semble le contester ni même le connaître?

Quant aux recherches, pour commencer il faut simplement vérifier l'état descriptif de division et voir si les charges de copropriété sont bien appelées sur la base des millièmes correspondant et en phase avec la réalité physique des lots, après vous pourrez éventuellement vous poser la question de la destination qui ne semble déranger personne...
Cordialement

Par **Ludivine92**, le **27/12/2016 à 17:58**

Bonjour. Merci de vos réponses. En l'occurrence, une banque nous a refusé un rachat de crédit sous prétexte que le bien ne correspondait pas à sa destination... Du coup, pour éviter tout souci (notamment en cas de revente), nous préférons régulariser le problème. Pour vérifier le calcul des tantièmes, ne faut il justement pas repasser par un notaire (qui devra réécrire le règlement de copropriété en conséquence) ? Si non, comment faire ?

Par **talcoat**, le **27/12/2016 à 22:01**

Bonjour,

Sous réserve de ce que peut prévoir le RDC, dès lors que l'immeuble est à usage principal

d'habitation rien ne fait obstacle à ce qu'un lot à usage d'entrepôt puisse être transformé en appartement, cette affectation n'étant pas contraire à la destination de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Sa modification unilatérale décidée et réalisée par son propriétaire, sans autorisation majoritaire (AG), est licite.

Cordialement

Par **Ludivine92**, le **17/07/2017** à **11:25**

Merci Talcoat de votre réponse. Mais le calcul des millièmes n'est il pas différent en fonction de la destination (habitation ou entrepot) ?

Merci,

Par **morobar**, le **17/07/2017** à **15:26**

Il est vraisemblable que c'est l'état de division originelle qui est resté inchangé.

Comment la banque a pu constater ledit changement de destination ?

Le mesurage CARREZ paraît susceptible de controverse.

Par **talcoat**, le **19/07/2017** à **19:32**

Bonjour,

Le changement s'apprécie non par rapport à l'activité antérieure mais en fonction des stipulations du règlement, il n'y a pas de changement d'usage des parties lorsque le copropriétaire ne fait qu'user de son lot conformément au RDC.

Les variations de la valeur relative des parties privatives qui déterminent la part du titulaire dans les charges afférentes aux parties communes sont au contraire tenues pour indifférentes.

Cordialement