



Copropriété 2 lots 50/50 - Peut-on contraindre l'autre copropriétaire à modifier l'EDD ?

Par **FelixC**, le **26/02/2022** à **12:28**

Bonjour

J'ai hérité d'une maison ancienne de village en Ardèche constituée de trois bâtiments mitoyens sur la même parcelle cadastrale. Une partie de deux de ces bâtiments a été vendue vers 1920 pour constituer un logement avec son accès propre. Ma propriété comprend le reste du bâti et toute la surface au sol de la parcelle (cour et tous les RDC). Ces biens sont restés dans les mêmes familles depuis, sans qu'il ait été question de copropriété.

J'ai découvert à la succession de mon père en 2011 l'existence d'un état descriptif de division enregistré en 1991 au bureau des hypothèques de Privas par le notaire de l'autre partie (famille Y) sans que ma famille en ait été informée ; il définit 2 lots pour la parcelle cadastrale sans autre information que

- lot 1 : RDC et voûtes - propriétaire inconnu - 50 %
- lot 2 : appartement au 1er étage - propriétaire : Mr Y - 50 %

Il est à noter que ces pratiques notariales sont scandaleuses !

J'ai réclamé en vain depuis plusieurs années à la famille Y qu'un nouvel EDD soit établi après passage de géomètre. Elle veut maintenant vendre son lot (que je ne souhaite pas acheter) et espère le faire avec l'EDD actuel - qui ne correspond donc pas à la réalité du découpage,

sans doute pour éviter des frais ou un ajustement des tantièmes.

L'avis des notaires et agents immobiliers est qu'en principe on ne peut plus aujourd'hui vendre avec un tel EDD mais on ne peut exclure qu'un acheteur s'en satisfasse.

Il n'y a pas eu de problème de voisinage jusqu'à maintenant mais je préférerais qu'un règlement de copropriété établisse les règles d'entretien, en particulier des toitures et murs mitoyens, en s'appuyant sur un document de géomètre.

Puis-je contraindre mon copropriétaire à faire établir un nouvel EDD et un règlement de copropriété (frais partagés) ? M'opposer à toute cession tant que celui-ci n'a pas été établi ?

Je vous remercie de vos conseils

FelixC

Par **nihilscio**, le **27/02/2022** à **12:15**

Bonjour,

Il manque trop d'éléments pour qu'on puisse vous répondre. Il faut reprendre les actes, à commencer par votre titre de propriété. Si nécessaire, il faudra remonter jusqu'à 1920.

Comment, très exactement, sont décrits vos droits de propriété dans le titre que vous détenez ?

Quels sont exactement les termes de l'EDD ? Datant de 1991, il a été rédigé sous l'empire du décret de 1955 portant sur la publicité foncière et sous celui de la loi de 1965 sur les copropriétés. S'il a été établi à l'insu de votre père, il ne devrait pas affecter les droits de propriété de votre père et ne devrait donc pas vous concerner. Conclure à une pratique notariale scandaleuse, sans plus d'éléments, n'est pas crédible.

Par **FelixC**, le **27/02/2022** à **20:34**

Merci de la réponse. Je vais essayer de donner plus d'éléments.

Il s'agit donc d'une parcelle avec deux maisons mitoyennes achetées par ma famille vers 1870 pour la première et vers 1890 pour la seconde (sur les anciens cadastres, elles correspondaient d'ailleurs à 2 parcelles distinctes). Il n' a aucune question sur mes droits de propriété (j'ai les actes) ni sur ceux de l'autre copropriétaire : dans l'acte de vente de 1920, les pièces qui lui furent cédées pour former un logement indépendant sont bien identifiées ainsi que les murs qui seront considérés mitoyens. En revanche rien n'est précisé pour l'entretien général du bâti. Ainsi le logement créé repose sur des voûtes qui m'appartiennent et rien n'est dit non plus quant à la toiture.

Ce que je trouve scandaleux est qu'un notaire ait fait enregistrer comme EDD un document

contenant une description aussi sommaire (et inexacte) du découpage (il n'y a rien de plus que ce que j'ai cité dans mon précédent message) tout en prétendant ignorer qui était l'autre copropriétaire. De toute évidence, c'était pour se passer de notre accord et faire enregistrer un partage 50/50 alors que nous possédons 100 % de la surface de la parcelle et environ 2/3 du bâti.

Tant que les biens sont restés dans les mêmes familles et en bon voisinage, cela n'avait pas trop d'importance. Mais ma crainte est qu'un nouveau propriétaire puisse s'appuyer sur cet EDD pour me demander de financer 50 % des travaux qu'il voudrait entreprendre chez lui sur des murs non mitoyens ou des parties de toiture qui sont au dessus de son logement.

Voilà pourquoi je voudrais faire établir un EDD précis et un règlement de copropriété. Pensez-vous que cela soit possible si le copropriétaire actuel ne veut pas coopérer ?

Par ailleurs, lorsque j'avais voulu obtenir un avis de valeur pour cette maison, un agent immobilier avait refusé de faire un écrit en l'absence de règlement de copropriété. Le côté scabreux de la situation m'a été signalé par deux notaires, lors de la succession de mon père en 2011 et de nouveau en 2018 pour une sortie d'indivision. Un notaire peut-il établir un acte de vente dans ce genre de situation ? S'il le fait, peut-on considérer que l'acheteur n'a pas été informé et se retourner contre ce notaire ?

Merci du temps que vous prenez pour m'éclairer.

Par **nihilscio**, le **27/02/2022 à 22:27**

Je trouve invraisemblable qu'un EDD ait pu être établi unilatéralement avec la mention : *copropriétaire inconnu*. En fait, il n'y a jamais de propriétaire inconnu. Si le propriétaire d'un immeuble est inconnu, cet immeuble est un bien sans maître qui est de droit dévolu à la commune. Donc soit le propriétaire est connu soit le propriétaire est la commune. Par ailleurs il n'est pas possible de déclarer unilatéralement en quelle proportion on partage une avec un autre. Cette proportion ne peut résulter que d'un accord commun. Il faudrait demander à un avocat ce qu'il en pense. Comme vous présentez les choses, cet EDD est nul.

Il est cependant possible qu'il transcrive l'acte de 1920. A l'époque, s'appliquait l'article 664 du code civil à défaut de clauses différentes :

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

*Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, **chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient**. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.*

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit le propriétaire du second étage ait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.

Cela indique comment sont réparties les charges d'entretien du bâtiment en fonction de la valeur relative des étages. Ce serait moitié-moitié selon l'EDD. S'il est dit dans l'acte de 1920

que les murs sont mitoyens, cela signifierait en effet moitié-moitié. Des dépenses d'entretien de la toiture seraient ainsi à partager à égalité, ce qui vous serait très favorable si vous possédez les 2/3 du bâtiment.

Si l'EDD est nul et que l'acte de 1920 est muet sur les valeurs réciproques des lots, celles-ci doivent être déterminées soit contractuellement soit judiciairement après expertise.

Par **FelixC**, le **28/02/2022** à **10:20**

Je vous remercie de ces éclairages. A vous lire, il me semble encore plus étonnant que les hypothèques aient enregistré un EDD avec un des deux copropriétaires inconnu. Je les ai contactés et il m'ont dit qu'il était hélas impossible de revenir un un EDD erroné sans accord des 2 parties.

Mais à défaut d'obtenir la révision de l'EDD avant la vente du lot (en admettant que le notaire de l'acquéreur laisse passer), pourrais-je en cas de litige avec le nouveau propriétaire invoquer sa nullité, dans la mesure où il date de 1991 et n'a pas été contesté jusque là ?

L'acte de vente manuscrit de 1920 est assez succinct (limites de propriété, questions d'accès et règles de voisinage) et ne prévoit rien quant aux réparations. Deux murs seulement sont indiqués mitoyens (séparations entre bâtiments). Les autres ne le sont donc pas a priori, en particulier les façades. Mais étant propriétaire du RDC, puis-je être concerné par la réfection de façades sérieusement endommagées aux niveaux supérieurs ?

Encore merci de votre aide.