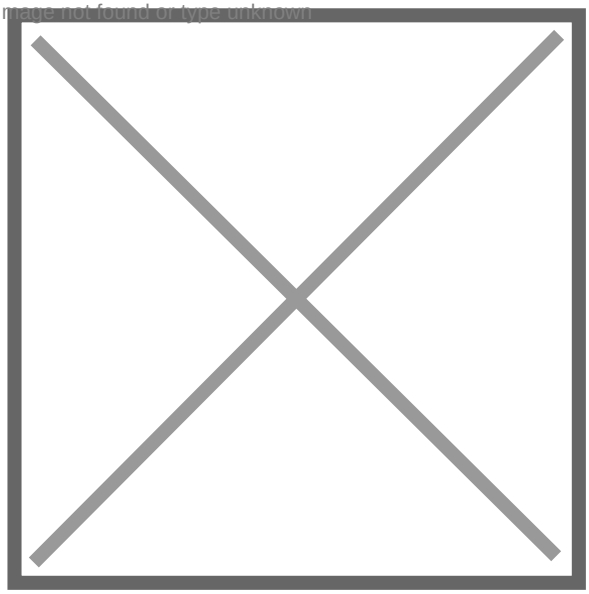
Image not found or type unknown



Qu'est-ce qui détermine l'adresse d'un immeuble ?

Par **bushka**, le **18/01/2023** à **21:05**

Bonjour,

J'habite au numéro 8 et je projette d'acheter un local de l'immeuble voisin (le numéro 10), local situé au rez-de-chaussée, juste derrière notre mur mitoyen.

Actuellement, ce local donne dans un couloir de l'immeuble voisin, mais je compte murer cette porte et ouvrir une porte entre ce local et la pièce située chez moi.

Dès lors, l'accès au local acheté ne serait plus depuis la porte de la rue du bâtiment au numéro 10, mais depuis la porte du bâtiment au numéro 8.

La question est alors double :

1) L'adresse de ce local est-elle bien désormais celle du numéro 8 ?
2) Le bâtiment du numéro 10 est en copropriété, mais est-il exact de dire que, dans ce cas, je ne fais pas partie de la copropriété du numéro 10 ?

Merci beaucoup pour ces informations.

Cordialement.

Par **morobar**, le **19/01/2023** à **08:58**

Bonjour,

* NON

* NON

L'adresse est déterminée par les services municipaux. Il n'y a aucune raison de dénuméroter le bâtiment dont votre local fait partie.

Pour le reste vous aurez besoin de l'autorisation de la copropriété pour percer le mur.

Par **bushka**, le **19/01/2023** à **10:17**

Je vous remercie de votre réponse.

Si je louais ce local voisin dans le cadre d'un bail commercial au lieu de l'acheter, je pense qu'en tant que locataire, je n'aurais pas à partager les charges de copropriété. Est-ce exact ?

Par **morobar**, le **19/01/2023** à **10:53**

Non

En fait le propriétaire va vous repercuter l'intégralité des charges, cela sera prévu au bail 3/6/9 car c'est l'usage.

Par **bushka**, le **19/01/2023** à **11:00**

Entendu. Merci à vous.

Le bail commercial peut-il stipuler que c'est le bailleur qui prendra en charge les charges de copropriété ?

Par **morobar**, le **19/01/2023** à **11:21**

Oui il s'agit d'une convention civile.

Mais on a vu plus souvent des poules avec des dents, que des baux laissant les charges au bailleur.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **bushka**, le **19/01/2023** à **11:25**

Merci à vous.

Dans l'hypothèse d'un achat de ce local de 10 m², on m'a dit que « seule une modification de l'état descriptif de division pourrait faire sortir le lot de la copropriété ». Savez-vous comment il faudrait procéder pour effectuer cette modification ? Suffit-il d'une décision de la copropriété ?

Merci encore.

Par **bushka**, le **19/01/2023** à **13:06**

Mais j'aurais dû commencer par expliquer les motivations de ma question.

Elle était pour moi de savoir si le local du n° 10, après avoir été ainsi physiquement intégré au bâtiment du n°8, devait alors être considéré comme appartenant au bâtiment du n° 8 et non plus du n° 10 (accès au local par l'entrée du n° 8 et non plus par l'entrée du n° 10).

Ce qui motive mon interrogation tient aux considérations suivantes :
1) Ce local est un débarras de moins de 10 m² en très mauvais état, actuellement partie intégrante d'un grand immeuble de plus de 950 m², immeuble lui-même en très mauvais état (dont sa grande toiture) ;
2) Suite à l'éventuelle acquisition de ce local, mes moyens ne me permettent pas de participer aux lourdes charges de copropriété potentielles.

Je me demande donc comment il me serait possible de demander d'être légalement soustrait à cette participation :

- Est-ce par une modification de l'état descriptif de division ?
- Est-ce par une modification des tantièmes, réduisant à zéro ceux relatifs à ce lot de 10 m² ?
- Est-ce en renonçant à l'acheter pour plutôt le louer dans le cadre d'un bail commercial stipulant que les charges de copropriété seraient à la charge du bailleur ?

Quelle serait la meilleure solution (s'il y en a une) ?

Par **yapasdequoi**, le **19/01/2023** à **14:42**

Bonjour,

La meilleure solution c'est d'oublier ce projet bien mal engagé.

Vos illusions sur la sortie de copropriété ou la bonté d'un bailleur ne tiennent pas debout.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **bushka**, le **19/01/2023** à **14:46**

Le contexte est que les deux copropriétaires voisins sont des amis, par ailleurs grandement redevables des importants cadeaux que je leur ai faits depuis plus de 30 années et favorables à ce projet qui n'est pas sans sérieuses contreparties pour eux (trop long d'entrer dans d'inutiles détails).

Ce projet (vital pour moi) étant humainement faisable, la question est de choisir la meilleure solution.

Il se peut que ce soit celle du bail commercial.

A ce propos, mon inquiétude est sans doute injustifiée au sens où, dans le cas où je ne serais que locataire, les charges lourdes, comme celles relatives à la réfection totale d'une toiture, relèvent de celles généralement assumées par le propriétaire. Je me trompe ?

Par **yapasdequoi**, le **19/01/2023** à **17:16**

Il faut veiller à la rédaction du bail pour bien préciser ce qui sera à la charge du locataire ou du bailleur.

Dans le code civil on trouve :

[quote]
Article 606

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

[/quote]
Mais c'est le **BAIL** qui doit préciser qui paye quoi.

Par **bushka**, le **19/01/2023** à **17:19**

OK.
Je n'ai plus qu'à étudier ça de près.
Je vous remercie pour votre contribution.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés