



## Acquisition partie de mon terrain en copropriété

-----  
Par Visiteur

Je suis copropriétaire dans une copropriété horizontale datant de 1989, composée de 43 pavillons sise à WISSOUS(91320). Mon lot, situé en extrémité de la copropriété se compose d'un pavillon sans chambre au RDC et d'un terrain de 1270 m<sup>2</sup> à jouissance exclusive.

Je souhaite partager mon terrain, devenu pour des raisons de santé trop grand à entretenir, en deux parties:

- une partie restant attachée au pavillon donc sans changement de destination
- acheter au syndicat des copropriétaires sur la base d'une estimation établie par un professionnel l'autre partie de mon terrain pour être en toute propriété et pouvoir faire construire, après la vente de mon pavillon actuel, un pavillon avec une chambre au RDC.

Cette hypothèse satisfait les règles du PLU de la commune.

Qu'en est-il de mon droit vis à vis de la copropriété :

- démarches à effectuer
- majorité à satisfaire ( article 26 ?)
- procédure à suivre

Pour info, je précise

- que notre copropriété ne possède plus qu'une antenne de télévision en partie commune.
- que la scission proposée lors de l'AG du 26 janvier 2011 à traduit un vote de 20 pour, 20 contre et 3 absents, l'ensemble favorable ne recueillant pas les 5001/10000 nécessaires.

Je précise aussi que mon lot ne se trouve pas enclavé entre deux autres lots car situé à l'extrémité de ma rue qui est en fait une impasse.

Espérant ma demande clairement exprimée, je vous remercie pour votre assistance

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis copropriétaire dans une copropriété horizontale datant de 1989, composée de 43 pavillons sise à WISSOUS(91320). Mon lot, situé en extrémité de la copropriété se compose d'un pavillon sans chambre au RDC et d'un terrain de 1270 m<sup>2</sup> à jouissance exclusive.

Je souhaite partager mon terrain, devenu pour des raisons de santé trop grand à entretenir, en deux parties:

- une partie restant attachée au pavillon donc sans changement de destination
- acheter au syndicat des copropriétaires sur la base d'une estimation établie par un professionnel l'autre partie de mon terrain pour être en toute propriété et pouvoir faire construire, après la vente de mon pavillon actuel, un pavillon avec une chambre au RDC.

Cette hypothèse satisfait les règles du PLU de la commune.

Qu'en est-il de mon droit vis à vis de la copropriété :

- démarches à effectuer
- majorité à satisfaire ( article 26 ?)
- procédure à suivre

La première chose à faire consisterait effectivement à faire évaluer le montant de la partie commune à jouissance privative que vous désirez acheter. Idéalement d'ailleurs, il est judicieux de présenter plusieurs propositions pour que l'assemblée générale statue en connaissance de cause.

Ensuite, vous faites inscrire le projet d'acquisition à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Cette dernière détermine alors les conditions de la vente, ainsi que les modalités à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

## Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25 ;
- d) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
- f) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Si le projet reçoit un avis favorable, vous pourrez alors accomplir la vente avec le syndic de votre copropriété.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour cette réponse. Sur le fait de m'orienter sur plusieurs propositions, puis-je refaire mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée aussi un dossier de demande individuel de scission en prenant à ma charge tous les frais relatifs à cette solution? .

Si oui, quel est l'ordre le meilleur:

- scission en premier et acquisition en deuxième ou inversement?

Question relative à la majorité de l'article 26: une assemblée statuant à l'article 25 peut-elle se tenir à la suite de l'AGO concernant le point " acquisition"

merci de votre réactivité

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Sur le fait de m'orienter sur plusieurs propositions, puis-je refaire mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée aussi un dossier de demande individuel de scission en prenant à ma charge tous les frais relatifs à cette solution? .

C'est à dire, qu'est-ce que vous entendez par scission?

Question relative à la majorité de l'article 26: une assemblée statuant a l'article 25 peut-elle se tenir à la suite de l'AGO concernant le point " acquisition"

Là encore, je ne comprends pas. Vous voudriez faire voter à la majorité de l'article 25 la décision d'aliénation?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci- ma question complémentaire est :

puis-je faire mettre à l'ordre du jour de la prochaine AGO les deux points :

1-acquisition d'une partie de mon terrain pour laquelle vous m'avez répondu très clairement

2- demande de quitter le syndicat des copropriétaires ( scission) suivant les termes de l'article 28 (qui me permettrait d'être totalement propriétaire).

Le but est de pouvoir mettre toutes les chances de mon côté considérant que la majorité à obtenir est différente dans les cas.

Si le point 1 est voté, le point 2 devient sans effet  
Si le point 1 est refusé, il y a vote sur le point 2

Qu'en pensez-vous?

Si cela est possible, dans quel ordre est-il préférable d'inscrire ces points sur la convocation?

Puis-je s'il le faut avoir un entretien avec vous?

merci beaucoup

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

2- demande de quitter le syndicat des copropriétaires ( scission) suivant les termes de l'article 28 (qui me permettrait d'être totalement propriétaire).

Oui, c'est tout à fait possible et rien ne s'y oppose. Sachant que dans cette hypothèse, la condition de majorité est plus facile obtenir puisque le vote se fera à la majorité simple de l'article 24.

Si le point 1 est voté, le point 2 devient sans effet  
Si le point 1 est refusé, il y a vote sur le point 2

Et non, pas tout à fait sans effet. Si vous faites jouer le point 2 sans obtenir la vente de la parcelle à usage privatif du point un, vous obtiendrez votre départ de la copropriété, mais pas le terrain qui reste et demeure une partie commune en l'absence de l'aliénation.

Si vous désirez quitter la copropriété, avec le terrain partie commune à usage privatif, vous devez obtenir un accord favorable sur les points 1 (achat de la partie commune) et 2 (départ de la copropriété).

Si cela est possible, dans quel ordre est-il préférable d'inscrire ces points sur la convocation?

En toute logique, le point un devrait être antérieur au point deux:

- Tout d'abord, réunion entre vos mains d'un ensemble (maison plus terrain).
- Puis scission avec la copropriété.

Très cordialement.