Indivision Copropriété

Par beruno

Bonjour à tous.
Je suis en indivision avec mes deux s?urs sur un immeuble acquis par succession, qui comporte trois appartements et qui n'est pas en copropriété (mono-copropriété en indivision).
Nous souhaiterions partager en récupérant 1 appartement chacun. Nous sommes déjà d'accord sur les modalités (soultes de compensation,gestion des parties communes).

Est-on obligé de passer par la création d'une copropriété?

Par ESP

Bonjour et bienvenue
L'indivision « est l'état d'un bien qui appartient à plusieurs personnes ayant des droits de même nature sur la totalité de ce bien », alors que la copropriété est l'organisation d'un immeuble dont la propriété ? divisée en lots ? est répartie entre plusieurs personnes.

Le meilleur moyen de fixer les bonnes et mêmes règles pour chacun est bien le règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez bien compris qu'en indivision vous avez chacune une proportion de la totalité de l'immeuble.
Pour avoir chacune VOTRE appartement, vous devez en effet créer une copropriété divisée en lots et ensuite attribuer les lots pour réaliser le partage.
En cas de différence de valeur entre les lots, il faudra prévoir une soulte pour compenser(= paiement de la différence).
Un notaire est indispensable pour vous accompagner dans cette démarche : rédiger le règlement de copropriété comprenant l'Etat Descriptif de Division et effectuer les déclarations obligatoires.
Vous devez aussi faire intervenir un géomètre pour déterminer les tantièmes de copropriété et la grille des charges.
Attention : prévoyez un budget pour les frais de création de la copropriété et de partage.

Et ensuite, vous devez gérer cette copropriété conformément à la loi, certaines simplifications ont été prévues pour les petites copropriétés.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200[/url]

Par coproleclos

Bonjour,

On ne crée pas une copropriété ; elle acquiert ce statut à la première mutation d'un lot. C'est au notaire d'initier cette procédure au moment de la rédaction du premier acte de vente et la copropriété en deviendra une de fait à ce moment.
Voir l'article 1-1 de la loi citée précédemment.

Il est exact que le géomètre-expert définira les lots avec les tantièmes des charges correspondantes en créant l'état descriptif de division. Quant au notaire il établira le règlement de copropriété dans les formes légales, et déposera le tout au Service de la Publicité Foncière. Le tout sera alors opposable à tous les acteurs de la copro.

Compter pour le tout entre 3 et 5000 euros selon l'importance des différents actes officiels.

Quant au premier syndic, nommé pour un an, j'avoue ne pas savoir qui le désignera. Ensuite ce sera la première AG qui

confirmera ou désignera un autre syndic.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Citons l'article 17 :
Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Pour la "première mutation d'un lot" il faut déjà qu'il existe ... et c'est l'EDD qui lui confère son existence. Sinon on tournerait en rond !

Parfois le notaire peut regrouper les publications au SPF.

Par coproleclos

Bonjour,

Je l'avais oublié celui-là. Cet article 17 de la loi prévoit bien les circonstances de nomination du syndic provisoire. Je mets mes plaquettes à jour. Merci de votre veille studieuse.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

A votre service. Bonne soirée.

Par AGeorges

Bonsoir Beruno,

La réponse à votre question est NON. Vous n'êtes pas obligé.

Vous pouvez vous contenter de fixer les règles que vous avez définies dans une CONVENTION d'INDIVISION.
Si votre 'fratrie' s'entend bien, le fait qu'elle reste propriétaire indivisaire de l'ensemble ne gène pas.
Une telle convention est limitée dans le temps. Il sera toujours possible après, de revoir cela. Les conditions générales sont bien moins contraignantes qu'une copropriété. Pas besoin d'AG, pas de Syndic, pas de comptes officiels, etc. C'est vous qui fixez les règles dans la convention.

Il reste recommandé de passer par un notaire.

Par yapasdequoi

L'écueil majeur à rester dans l'indivision indéfiniment c'est la précarité de cette situation...
si l'un des indivisaires souhaite vendre ou décède et que ses héritiers veulent recevoir "leur part".

Par AGeorges

L'adjectif "indéfiniment" ne peut pas s'appliquer à une convention d'indivision dont la durée est limitée (cinq ans).

On peut aussi raisonnablement supposer que l'évolution de l'état-civil de la fratrie ne se fera pas avant une vingtaine d'années. Ce qui laisse du temps pour prendre des dispositions, voire, au bout du compte, basculer en copropriété, mais sans urgence et après avoir bien testé les conditions de vie commune via la convention.

Le coût (disons 500?) est aussi sans commune mesure.