



Sortie, dissolution d'une copropriété horizontale

Par berni

123 COPROPRIETAIRES N ONT PLUS DE PARTIE COMMUNE ET SOUHAITE DISSOUDRE LA COPROPRIETE.
UN EXPERT GEOMETRE EST INTERVENU MAIS NOUS NE TROUVONS PAS DE NOTAIRE QUI VEILLE BIEN
ETABLIR LES DOCUMENTS.
A QUI DOIT ON S'ADRESSER POUR TERMINER CE CHANTIER
QUE DEVRONS NOUS REGLER A CE NOTAIRE VU QUE NOUS AVONS DEJA PAYE A L'ACHAT DE NOTRE LOT
DIFFERNTES TAXES

Par chaber

bonjour

Bonjour et merci sont des règles de politesse selon les conditions générales du forum

Ecrire tout votre texte est un signe d'agressivité auquel vous devriez remédier

Par berni

Madame, Monsieur la (le) modératrice(eur)
Excusez moi, je ne maîtrise pas trop ce genre de communication.
Sincères salutations
Berni

Par Nihilscio

Bonjour,

Si vous êtes réellement en copropriété et non dans un lotissement et qu'il n'y a plus de parties communes, il n'y a plus de copropriété et il est peu compréhensible qu'un notaire refuse de la dissoudre. Si un notaire refuse, vous devriez pouvoir en trouver un autre qui accepte.

En fait, dans toute copropriété il y a au moins une partie commune qui est le sol. Dissoudre la copropriété revient à partager le sol, ce qui est un peu compliqué mais pas impossible.

Par AGeorges

Bonsoir Berni,

123 COPROPRIETAIRES N ONT PLUS DE PARTIE COMMUNE

Erreur, les terrains sont communs.

Il semble que vous ayez fait faire le bornage de chaque terrain par un géomètre-expert. C'était nécessaire. Mais ce n'est pas acté.

Vous devriez pouvoir trouver un notaire qui vous rédige les actes (des projets d'abord).

Une fois que vous avez les projets d'actes, il faut les soumettre à une AG et il faudra avoir l'unanimité.

Avec le PV, le notaire pourra concrétiser.

Attention aux voies d'accès. Sauf si tous les terrains ont déjà accès au domaine public, il faudra s'en occuper.

Par Nihilscio

La scission d'une copropriété se fait selon les modalités indiquées à l'article 28 de la loi 54-557 du 10 juillet 1965. Le copropriétaire qui veut se retirer de la copropriété soumet son projet à l'assemblée générale qui statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Par janus2

Bonjour,
Il y a une différence entre un copropriétaire qui veut quitter la copropriété et la dissolution totale de la copropriété, quel est réellement le cas ici ?

Par Nihilscio

Je ne vois aucune différence. Quand un copropriétaire se retire il y a partage du sol entre lui et l'ensemble des autres copropriétaires. Quand tous les copropriétaires décident de dissoudre la copropriété, ils se partagent le sol. Il n'y a qu'une différence de nombre : un, quelques uns ou tous.

Dans le cas présent il serait étonnant qu'on parvienne à réunir l'unanimité des 123 copropriétaires. Si 80 décident de se retirer, ils se retireront en se partageant le sol entre eux et les 43 restants qui resteront en copropriété. Quand il ne restera plus personne en copropriété, la copropriété aura disparu.

Par Isadore

Bonjour,
Avez-vous demandé à ces notaires pourquoi ils refusaient ? Connaître leurs raisons me semble nécessaire pour vous conseiller.

Par AGeorges

Bonjour Berni,
Il est possible que le notaire que vous avez contacté se considère incapable de gérer un dossier aussi important. Dans ce cas, il existe un annuaire des notaires et vous pouvez aussi vous adresser plus 'haut' dans la structure. Informations ici :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2164]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2164[ur]

Notez bien qu'il n'y a pas de restriction géographique aux pouvoirs d'un notaire, tant que vous restez en France. Un Notaire de Lille peut traiter une action immobilière de Marseille, même si ce n'est pas forcément pratique s'il doit aller sur place !

Suite aux diverses interventions, il serait bon que vous confirmiez quelques éléments :
- La copropriété se compose bien de 123 copropriétaires et TOUS souhaitent en sortir.
- L'intervention du GE a bien concerné toute la copropriété. Tous les terrains sont désormais bornés, et il ne reste rien qui traîne comme un bout de jardin sans maître ou une voie d'accès, avec lampadaires et bouches d'égouts.

Par janus2

Je ne vois aucune différence.
Ah ? Dans un cas, la copropriété continue d'exister, dans l'autre, elle est dissoute...

La procédure est aussi différente, pour la dissolution, il faut l'unanimité.

Par Nihilscio

Je ne connais pas la procédure de dissolution d'une copropriété si tant est qu'il y en ait une.

Ils 123 copropriétaires. Je doute qu'il soit facile de les réunir tous.

Un groupe de copropriétaires veut sortir de la copropriété. Comme déjà dit, il faut qu'ils proposent une solution de partage du sol préparée par un géomètre-expert et que cette solution soit adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ensuite les copropriétaires restant resteront en copropriété. C'est leur affaire. Ce ne sera plus celle de ceux qui seront sortis et qui seront devenus indépendants. Ils auront obtenu ce qu'ils souhaitaient et c'est tout ce qui importe.

Par AGeorges

Bonjour,

Le mieux, c'est tout de même de ne pas broder et de s'en tenir à l'énoncé.

J'ai demandé des précisions qui vont finir par être noyées dans des échanges qui ne servent à rien (toutefois, je suis d'accord avec la précision apportée par Janus).

Pour l'instant, nous avons affaire à une copropriété qui comprend 123 copropriétaires, tous d'accord pour en sortir et qui ont fait venir un GE pour borner leurs terrains.

Il reste à obtenir un projet d'acte et à le soumettre à une AG. Si le notaire retenu ne veut pas rédiger cet acte (sans doute assez lourd), BERNI demande comment faire.

BIS - J'ai demandé confirmation à BERNI de son texte.

Il suffit d'attendre la réponse.

Par ESP

Bonjour, bienvenue Berni.

La meilleure option, c'est que l'AG décide de confier le travail à un spécialiste, avocat ou notaire...

Par Nihilscio

Soit, reprenons l'énoncé.

123 copropriétaires qui n'ont plus de partie commune souhaitent dissoudre la copropriété. Un géomètre-expert est intervenu mais ces copropriétaires ne trouvent pas de notaire pour finaliser la dissolution de la copropriété.

Les 123 copropriétaires ont-ils vraiment, à l'unanimité, décidé en assemblée générale de dissoudre leur copropriété ? Je n'en suis pas sûr.

Ce qui est sûr est qu'un certain nombre de copropriétaires veulent sortir de la copropriété. C'est le vrai problème et le poser en ces termes n'est pas du tout broder.

Si, véritablement, il n'y a plus de parties communes si ce n'est le sol, il n'y a, ni juridiquement ni en pratique, aucune difficulté. Il suffit que ces copropriétaires fassent adopter leur projet de scission par l'assemblée générale à la majorité de tous les copropriétaires. Si les demandeurs sont au nombre de 123, logiquement, il y aura une majorité des voix pour approuver le projet des 123 et la copropriété sera de fait dissoute.

Si le nombre des demandeurs est inférieur à 123, la copropriété subsistera sans eux mais ils n'ont pas à s'en préoccuper. C'est un faux problème.

Par AGeorges

J'aurais bien envie de me cogner la tête contre les murs, mais autant répéter :

Bonjour Berni,

Il est possible que le notaire que vous avez contacté se considère incapable de gérer un dossier aussi important. Dans ce cas, il existe un annuaire des notaires et vous pouvez aussi vous adresser plus 'haut' dans la structure. Informations ici :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2164>

Notez bien qu'il n'y a pas de restriction géographique aux pouvoirs d'un notaire, tant que vous restez en France. Un Notaire de Lille peut traiter une action immobilière de Marseille, même si ce n'est pas forcément pratique s'il doit aller sur place !

Suite aux diverses interventions, il serait bon que vous confirmiez quelques éléments :

- La copropriété se compose bien de 123 copropriétaires et TOUS souhaitent en sortir.
- L'intervention du GE a bien concerné toute la copropriété. Tous les terrains sont désormais bornés, et il ne reste rien qui traîne comme un bout de jardin sans maître ou une voie d'accès, avec lampadaires et bouches d'égouts.

Par berni

Bonjour

Merci de vos réponses. Il reste bien les terrains autour de nos maisons en partie commune et ça a été le travail du géomètre de border chaque parcelle. Il nous reste deux parcelles, une qui est donnée à la mairie, c'est fait et une que nous allons donner à un voisin de la copro

Effectivement il se peut que certains ne veulent plus sortir devant les couts que peuvent avancer certains notaires, encore faut-il qu'ils nous fassent des devis ce qu'ils ne veulent pas faire. Ils prétendent que c'est chronophage pour pas grand chose, c'est à dire pas bien payé.

Je vais voir avec la proposition de AGeorges .

Mais si j'ai bien compris si nous sortons à 100 sur 123 c'est possible et le vote en AG se fera à la majorité et les autres resteront en copropriété

Par yapasdequoi

Bonjour,

Je n'ai pas vu beaucoup de références juridiques dans cette discussion.

Je vous propose donc un peu de lecture :

article 28 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615[/url]

"I.-Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;"

article 46-1

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313653]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313653[/url]

"La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi."

Par AGeorges

Bonsoir,

On peut aussi mettre la charrue avant les boeufs, et citer des articles qui permettent de créer des syndicats secondaires ou de faire sortir UN copropriétaire du SYndicat.

Mais ce n'est pas le sujet ici.

Pour info, j'ai fourni un VosDroits qui est dans le sujet.

Par Nihilscio

Je n'ai pas vu beaucoup de références juridiques dans cette discussion.

C'est normal, il n'y a rien d'autre que l'article 28 de la loi que j'ai cité hier à 21 h 09. S'y ajoute l'article 46-1 de création récente qui ne fait que rappeler une évidence dont on s'était très bien passé depuis 1938.

Quand n copropriétaires veulent sortir de la copropriété, ces n copropriétaires se regroupent et soumettent leur projet de scission à l'assemblée générale. Quand n est égal au nombre de tous les copropriétaires ou au nombre de tous les copropriétaires moins un et que le projet est approuvé par l'assemblée générale, la dissolution de la copropriété est décidée.

Il est évident qu'au risque de mettre la charrue avant les bœufs, on ne commence par le vote en assemblée mais par le projet de partage, ce qui a été fait puisqu'un géomètre y a été employé.

En fait, il ne s'agit que d'une opération de partage d'une indivision, une copropriété n'étant jamais qu'une indivision. C'est le partage du sol à quoi procédera le notaire.

Pour accroître les chances de trouver un notaire qui accepte ce travail peu rémunérateur, chercher les offices nouvellement créés à l'aide de la carte suivante : [\[url=https://opm.justice.gouv.fr/cartographie/notaire\]](https://opm.justice.gouv.fr/cartographie/notaire) Chercher dans les zones vertes.

Par yapasdequoi

@Nihilscio.

Tout à fait. Dans le flot tumultueux, j'ai en effet loupé votre intervention. Mes excuses.

Par Nihilscio

Vous êtes tout excusée. Vous l'êtes d'autant plus que ce n'est pas vous qui avez fait tourner cette discussion en jus de boudin.

Par AGeorges

Bonjour Berni,

Si le notaire renacle parce que ce boulot est peu rémunérateur, c'est qu'au moins cette partie (les émoluments du notaire) est peu onéreuse. Pour avoir une idée du prix par copropriétaire, il faut donc regarder les droits de publicité et peut-être la CSI. Ce n'est pas non plus très élevé.

Avez-vous une idée de la surface moyenne de chaque terrain ?

Si la seule raison pour ne pas avoir l'unanimité serait le coût de l'opération, il serait sans doute judicieux de vous aider un peu dans ce domaine. Evidemment, tout chiffrage devra être vérifié auprès d'un notaire "consentant".

Avez-vous déjà demandé un devis ?

Par AGeorges

Pour faire le tour des étapes et donc des frais associés, voici quelques éléments, sans doute à compléter :

1. Pour une scission partielle, il faut rédiger des actes modificatifs pour la copropriété, EDD, RdC et répartition des charges. Si tout le monde s'en va, cela n'a plus lieu d'être. Il doit tout de même falloir annuler ce qui existe.
2. L'intervention du GE est déjà faite. Ce ne serait donc pas un coût additionnel
3. Il faut faire une AG. Ce n'est pas gratuit, et il faut voir où vous en êtes avec votre Syndic. Mais une clôture des comptes peut entraîner un remboursement, notamment au plan de l'avance de trésorerie et du fonds travaux.
4. Il reste la division des terrains, qui comprend les émoluments du notaire (partie fixée par l'état), des honoraires possibles du même notaire (libres) et la publicité foncière.

Pour convaincre l'ensemble des copropriétaires, il vaut donc mieux quantifier tous ces éléments pour leur présenter le projet.

N'oubliez pas de présenter aussi les avantages de la disparition de la copropriété. Plus de charges communes, une indépendance totale vis-à-vis de l'ancien RdC, plus de Syndic. Mais tout de même le respect du PLU ...

Par Nihilscio

Quelque chose me dit qu'il n'y a plus de syndic ni budget ni avance de trésorerie ni fonds de travaux. Il faudra faire revivre la copropriété le temps de la faire disparaître (ou pas pour ceux qui y resteront).

Comme il est prévu de donner deux parcelles au voisin et à la commune, il y aura deux aliénations à décider la majorité de l'article 26.

Il faudra s'entendre sur la valeur du terrain partagé et sur celles des parcelles issues de la division qui peut résulter simplement d'une valeur de surface unitaire. Il y aura peut-être lieu à des soultes et donc des calculs d'apothicaire.

L'avantage de l'indépendance présente aussi un inconvénient : chacun fera chez soi comme il voudra, comme dans un lotissement dont le cahier des charges est abrogé.

Par AGeorges

Il faudra s'entendre sur la valeur du terrain partagé et sur celles des parcelles issues de la division qui peut résulter simplement d'une valeur de surface unitaire. Il y aura peut-être lieu à des soultes et donc des calculs d'apothicaire.

S'il n'y avait que des terrains communs, les critères de répartition des charges (les tantièmes) issus de l'EDD ont déjà établi les répartitions. Si le bornage est conforme, ces tantièmes pourront servir à répartir les reliquats de la copropriété et les charges de l'opération. Les calculs devraient donc être clairs.

Qu'en pensez-vous ?

Par Nihilscio

Chaque copropriétaire est propriétaire indivis de l'ensemble partagé. La part d'indivision de chacun est fixée dans l'état descriptif de division. Elle est normalement identique à la quote-part de charges communes figurant dans le règlement de copropriété mais il peut y avoir divergence.

Le partage préparé par le géomètre est probablement proche du partage en valeur établi par l'EDD mais ce n'est pas absolument certain.

Si la copropriété est dissoute à la suite de l'opération, c'est qu'au moins 122 copropriétaires sur 123 ont demandé la scission. Nul ne peut être forcé à retirer son lot de la copropriété.

Quand un copropriétaire possédant un lot dont la quote-part de parties communes est n/N demande à se retirer de la copropriété, il propose :

- une division du terrain,
- une valeur monétaire du terrain dont il devient pleinement propriétaire soit VT,
- une valeur monétaire de l'ensemble soit VE.

Si l'assemblée générale accepte la proposition, une soulte d'une valeur $S = n/N ? VE/VT$ est due par le syndicat tel qu'il résulte de la scission à l'ancien copropriétaire si S est positive. Le paiement se fait en sens inverse si S est négative.

Il se peut que le partage préparé par le géomètre-expert soit parfaitement équitable et que les copropriétaires ayant pris l'initiative du projet de scission ou de dissolution soit parfaitement équilibré. En ce cas, il n'y aura pas lieu à paiement de soulte.

Par AGeorges

L'avantage de l'indépendance présente aussi un inconvénient : chacun fera chez soi comme il voudra, comme dans un lotissement dont le cahier des charges est abrogé.

On peut aussi voir ça comme un avantage !

Disons que, le cas échéant, il faudra arranger les choses avant UN voisin au lieu de demander l'autorisation à 112. Ce qui paraît tout de même BEAUCOUP plus simple.

Et c'est tout de même présenté comme un avantage majeur d'une sortie de copropriété horizontale.

On peut aussi supposer, vu les étapes déjà franchies, qu'un certain nombre d'aspects aient déjà été réfléchis. De ce que j'ai compris, les 123 copropriétaires sont d'accord avec le principe MAIS certains d'entre eux craignent de NE PAS avoir les moyens pour payer leur part de l'opération.

Il ne fait donc pas de doute (pour moi), que la mise en place d'un plan de financement sera la base du succès de l'opération globale. Si un notaire en retraite pouvait associer des montants approximatifs en face des opérations proposées, cela devrait aider.

Les infos du net sont fort vagues (de 200? à 4000? !) pour UNE sortie de copropriété ... Resserrer l'intervalle serait judicieux !