



## Scission et choix du mode de scission

-----  
Par AureleA

Bonjour,

Dans le cadre d'un projet de scission d'une double copropriété (2 immeubles et un même règlement de copropriété) dont le Conseil syndical de la copropriété est composé de copropriétaires des deux immeubles. Qui décide du mode de scission : division et création de deux nouvelles copropriété ou sortie d'un des deux bâtiments ? Est-ce le service de publicité foncière ou simplement la notaire en échangeant avec les copropriétaires ? Le service de publicité foncière peut-il s'opposer à la création de deux nouvelles copropriétés/entités qui auraient chacune un nouveau règlement de copropriété ?

Egalement, en cas de procédures en cours dans la copropriété comment est gérée la répartition des frais à venir ?

Merci par avance pour vos informations.

Cordialement.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est l'assemblée générale qui décide. Cette scission a doit être votée et ne peut avoir lieu aue conformément à la résolution.

Le SPF ne fera que de l'enregistrement, quant au notaire il n'a pas de pouvoir décisionnel, sauf pour refuser de rédiger un acte contraire à la loi.

La répartition des frais va dépendre de leur nature. Si oar exemple la procédure porte sur un seul bâtiment, ils seront probablement assigns à la copropriété sui possédera. Il serait bien d'anticiper cela en votant également sur les charges qui serait à repartir.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour la scission = division du terrain , il faut vérifier si c'est techniquement faisable (voir le PLU, et aussi séparation des réseaux, des accès à la voie publique,etc) et le voter en AG selon l'article 28 de la loi 65-557

[url=[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313615](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615)]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039313615[/url]

qui indique aussi comment répartir les dettes et les créances.

-----  
Par AureleA

Merci pour ces retours.

Le projet de scission est en fait déjà entamé. L'un des bâtiments qui est aujourd'hui qualifié de "sortant" a déjà consulté un géomètre et une notaire sans convier mon bâtiment à la réunion et ces derniers nous affirment que le SPF n'accepterait pas une division pure et simple. Mon bâtiment resterait donc le syndicat initial et conserverait le passif.

Pourquoi pas, mais le point majeur est qu'une procédure est actuellement en cours, et bien qu'elle ne concerne concrètement que mon bâtiment, le règlement de copropriété actuel mentionne que les bâtiments sont solidaires financièrement en cas de procédure. Nous l'avons d'ailleurs toujours été.

Je tente donc de comprendre si les arguments annoncés sont corrects.

Merci. Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Alors consultez vous aussi des pros (notaire et avocat).

L'enjeu est suffisamment important pour justifier une consultation même payante.

-----  
Par yapasdequoi

Lire l'article 28 attentivement ainsi que votre RDC actuel pour préparer l'entretien et poser les bonnes questions.

-----  
Par AureleA

Merci. C'est ce que nous faisons et avons un rdv la semaine prochaine mais le sujet me préoccupant et étant en phase de documentation je me permettais de poser la question du rôle du SPS ici.

Merci pour votre aide et très bonne journée.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les dispositions législatives à respecter vous ont été indiquées.

Les copropriétaires de l'autre bâtiment se sont réunis en assemblée spéciale pour décider de demander leur retrait.

Cette demande doit maintenant être examinée en assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires des deux bâtiments. La décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Les copropriétaires d'un bâtiment ne peuvent décider unilatéralement de leur retrait.

Dans l'hypothèse où la scission est décidée, il faut liquider les dettes et les créances comme dit à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. Si la procédure en cours ne concerne que votre bâtiment, elle sera poursuivie par le syndicat correspondant à votre bâtiment et le syndicat correspondant au bâtiment ayant fait scission ne sera plus concerné.

Une procédure met en cause deux parties, le syndicat et son adversaire. Le syndicat est l'ensemble des copropriétaires. C'est donc l'ensemble des copropriétaires qui est en cause. Si un copropriétaire du bâtiment A est en défaut de paiement, il nuit à la trésorerie du syndicat et donc à l'ensemble des copropriétaires. Il ne peut en être autrement. Il y a donc de fait une solidarité entre tous les copropriétaires. Mais une scission a pour effet de mettre fin à cette solidarité. C'est d'ailleurs son principal intérêt. S'il y a des copropriétaires débiteurs, les créances sont transférées sur le seul syndicat auquel ils appartiennent.

-----  
Par Nihilscio

Pourquoi vous préoccupez-vous du SPS ? Il ne fait qu'un contrôle de forme. Ce n'est pas lui qui jugera de la régularité de la scission de votre syndicat, c'est le tribunal judiciaire. La forme, c'est le travail du notaire. Il sait faire.

Quel est concrètement votre problème de procédure ?

-----  
Par Isadore

Et pourquoi le SPF n'accepterait pas une division ? Le SPF n'est pas là pour gérer la copropriété. Il y a peut-être un obstacle légal à cette division, mais à la base le SPF enregistre des actes, il n'envoie pas des inspecteurs vérifier ce qui se passe sur le terrain.

Si la division telle que vous la souhaitez n'est pas possible, c'est à cause d'un problème légal qui pourrait rendre la procédure nulle. C'est donc un problème de loi, pas de SPF.

Pour savoir si ça se tient, il faut examiner les motifs allégués. Un forum peut débroussailler, mais il faudra qu'un professionnel examine votre dossier.

Si la copropriété se scinde, il y a une logique à vous laisser la charge d'une procédure qui ne concernera plus que votre copropriété. Les propriétaires du "bâtiment sortant" n'auront pas franchement de raisons de financer les frais liés à la propriété voisine. La solidarité entre copropriétaires est normale, chacun est propriétaire d'une part de toutes les parties communes. Chacun d'entre vous possède donc une part de chaque bâtiment. Mais une fois la copropriété scindée, les parties communes seront indivises seulement entre les copropriétaires de la copropriété concernée. Ils ne vont donc plus être solidaires de leurs nouveaux voisins et anciens copropriétaires.

Et ce d'autant plus que n'étant plus propriétaires du bâtiment concerné par la procédure, ils ne seront plus non plus concernés par la procédure.

Ceci vaut pour les dettes futures, pour les dettes actuelles voyez la réponse de Yapasdequoi.

-----  
Par AureleA

C'est très clair merci.

Initialement, il n'a jamais été question de sortie d'un bâtiment avec conservation d'un syndicat initial.

Lorsque nous évoquons au notaire le fait de diviser la copropriété et de dissoudre le syndicat initial en en créant deux nouveaux, elle nous indique le le SPF ne permet pas cela. D'où mes interrogations quant au rôle du SPF. Mais l'histoire étant complexe, nous étudierons tout cela en consultation.

Merci à tous pour votre participation !

-----  
Par AureleA

Je n'avais pas vu la réponse d'Isadore. Effectivement, peut-être y a t il un aspect qui nous échappe du point de vu légal.

-----  
Par yapasdequoi

L'article 28 permet les 2 approches. Si un blocage existe, il n'est pas à notre connaissance.

Je pense à cette procédure en cours que vous ne précisez pas.

Seul un notaire ou un avocat peut vous éclairer avec les documents en main.

-----  
Par Nihilscio

Lorsque nous évoquons au notaire le fait de diviser la copropriété et de dissoudre le syndicat initial en en créant deux nouveaux, elle nous indique le SPF ne permet pas cela.

Cela me semble être une mauvaise réponse à une mauvaise question. C'est un peu comme si vous discutiez du rôle du pharmacien avec votre médecin. Le pharmacien ne délivre pas n'importe quel médicament n'importe comment mais il ne lui appartient pas de porter un jugement sur le traitement prescrit par le médecin. Le SPF vérifie que l'acte qu'il doit enregistrer est rédigé dans les formes requises par la réglementation portant sur la publicité foncière mais il n'examine pas sa légalité sur le fond.

Si la scission de la copropriété est décidée, elle devra être actée par un notaire et il faut lui faire confiance pour la rédaction des actes. Dès lors que la division du sol est possible, ce qui est le cas d'une copropriété constituée de deux bâtiments séparés, une scission est légalement possible. Elle n'est pas forcément souhaitable et peut être compliquée. Par exemple, si un bâtiment se trouve enclavé, il faudra convenir d'un droit de passage. Si les deux bâtiments se partagent la même chaufferie, la solution pourrait être une union de syndicats.

Une scission n'est jamais un droit. En revanche la constitution d'un syndicat secondaire en est un.

Votre copropriété est composée de deux bâtiments, A et B. Les copropriétaires du bâtiment A demandent leur retrait de la copropriété. Si l'assemblée générale du syndicat (composé des deux bâtiments) autorise la scission, en pratique le syndicat initial sera réduit au bâtiment B sans être liquidé et un nouveau syndicat sera constitué sur le bâtiment A. Le syndic en place restera syndic du syndicat bâtiment B qui restera titulaire des comptes bancaires. Mais il faudra évidemment faire les comptes.

Une scission est essentiellement un partage d'indivision. Le sol sera partagé. Si le partage de la surface ne correspond pas exactement à la répartition des quotes-parts de copropriété, le syndicat avantagé devra verser une soulte à l'autre calculée en fonction de la valeur du foncier.

S'il y a des locaux communs à l'ensemble, comme une loge de concierge, ils seront nécessairement dévolus à la copropriété dans laquelle ils sont situés, il faudra en évaluer la valeur et la scission donnera lieu à une soulte.

Les comptes bancaires, les dettes et les créances seront partagés selon les modalités exposées ci-après.

Pour le fond de travaux, c'est simple. La quote-part de chaque copropriétaire est connue. Le syndicat B versera au A la somme des quotes-parts des copropriétaires du bâtiment A.

Il faudra arrêter les comptes à la date de la scission. Celle-ci coïncidera de préférence à la date de début d'un exercice comptable.

Les dépenses sont à répartir en trois types : dépenses générales, dépenses Bâtiment A et dépenses Bâtiment B.

Dettes du syndicat envers un fournisseur.

Si elle correspond à une dépense Bâtiment A, elle deviendra une dette du syndicat A. Idem pour le B. Si elle correspond à une dépense générale, elle sera payée au fournisseur par le syndicat B en tant que syndicat initial et la part du syndicat A deviendra une créance du syndicat B sur le syndicat A.

Créance du syndicat envers un tiers : symétrique à une dette envers un tiers.

Les dettes et les créances d'un copropriétaire envers le syndicat initial seront réparties entre les deux syndicats issus de la scission selon le même principe que pour ce qui concerne les tiers.

Si dette d'un copropriétaire, il faut en rechercher la cause. Si c'est un appel trimestriel impayé, cet appel résulte du budget de l'exercice qui se décompose en trois prévisions de dépenses, générales, bâtiment A, bâtiment B.

Partage du compte bancaire.

Il faut partir de la formule : actifs = compte bancaire + créances ? dettes.

En fin d'exercice l'actif correspond au résultat. Il est nul après remboursement de l'excédent ou appel de l'insuffisance, d'où : compte bancaire = dettes ? créances. S'il n'y a ni dette ni créance, il est nul. S'il ne l'est pas, il correspond au fond de roulement qui est en fait une dette du syndicat envers les copropriétaires. Le calcul est à faire pour les deux syndicats. Si l'on n'a pas fait d'erreur, la somme des deux comptes bancaires doit être égale au compte bancaire du syndicat initial.