Création copropriété

Par Seb13

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire d'un bien se divisant en plusieurs lots ayant des entrées indépendantes et divisé dans le sens de la hauteur.

Ces lots sont détenus par différents propriétaires (4). Le tout sur une seule parcelle cadastrale.
Sur cette parcelle se trouve également une cour séparée en deux partie inégale. L'une propriété d'une même famille « X » (2 propriétaires), l'autre appartenant à un autre propriétaire « Y ».

Aujourd'hui cette personne « Y » est en passe de vendre l'un de ces appartements à un investisseur qui envisage de mettre son futur bien sur le marché locatif
Il y aura donc bientôt 5 propriétaires et potentiellement 8 dans le futur, « Y » ayant pour projet de vendre les 2 appartements restant encore en sa possession.
Dans ce cadre, il nous a été rapporté que la loi impose aujourd'hui la mise en place d'une copropriété entre tous les lots dans ce type de configuration et compte tenu du nombre de propriétaires (5).

- Compte tenu qu'il s'agit ici d'un bâtiment divisé en lots dans le sens de la hauteur, ayant chacun une entrée distincte, et qu'il ne s'agit pas à priori d'un immeuble collectif, la loi nous impose-t-elle réellement de créer cette copropriété ?
- Si tel est le cas, quelle sont les procédures, les coûts, l'intérêt et les conséquences de la mise en ?uvre d'une copropriété ?
- Y a-t-il copropriété de fait ?
- Quels sont les avantages, contraintes et obligations d'un syndic bénévole ?
- Qui décide du contenue du règlement de copropriété et quelles sont les mentions obligatoires/indispensables ?

Merci de vos réponses
Cordialement

Par isernon

bonjour,

une copropriété doit comporter des parties privatives et des parties communes, notamment le sol, est-ce votre cas ?

Une copropriété commence à partir de 2 copropriétaires.

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si le sol est une seule parcelle, il faut étudier si la division est possible (conslter l'urbanisme et éventuellement un géomètre), ainsi chaque logement aurait sa surface de terrain individuelle.
Pour faire cette division, il faut aussi vérifier que les réseaux sont séparés/séparables : eau, électricité, gaz, fibre, etc...

Sinon c'est une copropriété, et un notaire est obligatoire pour publier le règlement de copropriété et surtout l'état descriptif de division.

Attention : à ce jour avez vous la certitude que chacun est vraiment propriétaire de son logement ? Ou bien est-ce une indivision entre tous ?
Quelle est l'origine de ce "découpage" du bien ?

Par Seb13

Actuellement il y a 4 bientôt 5 propriétaires sur la parcelle.
Les parties communes se divise comme suit :

Une partie de la cour et d'un escalier. Cette partie est propriété de deux personnes d'une même famille (cela peut être une information importante dans votre réponse).
La cour est frappée d'une servitude pour le reste de cette cour et les escaliers menant aux appartements.

Cette seconde partie est en indivision en 2 bientôt 3 propriétaires étrangers les uns aux autres ainsi qu'avec la première famille.

En espérant avoir été assez clair dans mes explications.

- "Une copropriété commence à partir de 2 copropriétaires".
-> Oui mais créer une copropriété est-il obligatoire ?

Merci

Par isernon

dès l'instant, ou il y a des parties communes et des parties privatives, le ou les immeubles sont en copropriété.

un géomètre expert peut vous aider à créer juridiquement votre coprorpiété ainsi qu'un notaire pour établir un règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Consultez un notaire c'est indispensable.
Aucune vente d'un lot ne pourra avoir lieu si la copropriété n'est pas correctement déclarée.

Par Seb13

yapasdequoi Merci pour votre réponse.

"à ce jour avez vous la certitude que chacun est vraiment propriétaire de son logement ?" Quelle est l'origine de ce "découpage" du bien ?"
-> Oui chacun est propriétaire de son appartement.
Le découpage en lot à été fait par un notaire et un géomètre expert lors d'une donation.

Ou bien est-ce une indivision entre tous ?
-> Il y a deux indivision.
- sur un appartement entre ma soeur et moi.
- sur une partie de la cour entre ma soeur et moi d'un côté et une autre personne de notre famille de l'autre.

Par yapasdequoi

Le découpage en lot à été fait par un notaire et un géomètre expert lors d'une donation.
Ceci laisse à penser que la copropriété existe déjà.
Il y a au moins un état descriptif de division.

Vous devriez vérifier auprès de votre notaire, ... mais si c'est le cas, il n'y a rien de plus à faire.

Ce qui manque ensuite c'est une gestion conforme à la loi. Donc une première AG pour désigner un syndic, voter un budget prévisionnel, ouvrir un compte bancaire, souscrire une assurance, et faire les appels de charges chaque trimestre...

Par AGeorges

Bonsoir Seb,

Je suis propriétaire d'un bien se divisant en plusieurs lots ayant des entrées indépendantes et divisé dans le sens de la hauteur.
Ces lots sont détenus par différents propriétaires (4). Le tout sur une seule parcelle cadastrale.

Désolé, mais votre introduction n'est pas correcte. Soit vous êtes propriétaire d'un lot dans le bien, soit vous êtes propriétaire du bien. Mais pas les deux !

En fait, dans la majorité des cas, un immeuble divisé en hauteur DOIT être défini comme une copropriété. Dès qu'il y a deux 'propriétaires'. Passer de 4 à plus n'a pas d'incidence sur cette obligation. Vous risquez juste de perdre les facilités consenties aux petites copropriétés.
Le sol est partie commune, le gros ?uvre et le toit sont parties communes. vous avez donc des parties privatives et des parties communes conformément à l'article 1 de la loi 65-557.

Vous devez avoir un EDD, un RCP, le tout déposé et enregistrer la copropriété. Si tout cela a été mis en place par un notaire et un GE, il est peu probable qu'ils aient oublié ces étapes obligatoires.

Par Henriri

Hello !

Effectivement Seb vous ne pouvez pas dire que vous êtes "propriétaire d'un bien se divisant en plusieurs lots" si certains de ces lots sont "détenus par différents propriétaires". Comme les autres vous êtes juste propriétaire d'une partie de ce bien (avec parties communes et privatives).

Par ailleurs si le découpage du bien en lots à été fait par un notaire et un géomètre expert il est fort probable que la copropriété ait déjà été formalisée (ce qui manque peut-être c'est l'organisation de sa gestion par un conseil syndical et un syndic). Il faut vraiment consulter votre notaire pour clarifier la situation.

D'éventuels futurs nouveaux copropriétaires s'intégreront en temps utiles...

A+

Par Nihilscio

Bonjour,

Votre titre de propriété devrait mentionner les documents établissant les droits de propriété. Vous êtes très probablement en copropriété. Il se peut que, jusqu'à présent, il n'y ait rien eu à faire sur les parties communes (lesquelles?). S'il n'y a pas de décision à prendre, pas de dépenses à engager, les organes de gestion de la copropriété ne servent à rien.

Par yapasdequoi

Quand même : l'assurance ?

Par Nihilscio

Peut-être.

L'assurance qui est obligatoire porte sur la responsabilité civile du syndicat.

Si la seule partie commune est le sol, le risque est nul. S'il y a responsabilité civile , ce ne peut être que celle des propriétaires des bâtiments.

Ensuite, dans une toute petite copropriété, comme la responsabilité du syndicat est celle de l'ensemble des copropriétaires, la responsabilité de l'ensemble peut être couverte par l'ensemble des assurances de chacun pour sa quote-part de propriété commune.