



Apport immeuble sci - parties communes

Par Visiteur

Bonjour, voilà ce qui m'amène:

Le propriétaire de trois immeubles distincts qui constituent un centre commercial, laisse en héritage un immeuble à chacun de ses trois enfants. A l'ouverture de la succession ils signent un acte notarié où ils déclarent l'affectation antérieure au décès de leur père des immeubles "de sorte que" énonce l'acte, les voies d'accès et de desserte, les conduits, canalisations compteurs, y compris leurs emplacements etc sans que cette énonciation soit limitative sont communs aux bâtiments. Un autre paragraphe établit un règlement de jouissance et les proportions de participation aux travaux de réfection des parties communes. Depuis 1994 tout fonctionne sans accroc. Aujourd'hui l'un des propriétaires âgé de 72 ans veut vendre (ou apporter?) son immeuble à une SCI qu'il constituera avec ses deux filles. Il souhaitait ne garder que 4% des parts de cette SCI. Ayant informé ses frères de son projet ceux ci veulent qu'il soit gérant majoritaire de la SCI. L'argument apparent est qu'ils ne veulent pas changer d'interlocuteur. Mais comme une pression insidieuse semble s'exercer, je souhaite connaître le sort d'une telle convention en cas de cession de l'un des immeubles (vente ou apport en sci). Si elle devait être renégociée à chaque cession de parts au cours de la vie de la sci, ou en cas de décès de notre père, cela créerait une insécurité incompatible avec les affaires. Quelles erreurs éviter, quelles précautions prendre? Merci de votre éclairage.

Par Visiteur

Chère madame,

Un autre paragraphe établit un règlement de jouissance et les proportions de participation aux travaux de réfection des parties communes. Depuis 1994 tout fonctionne sans accroc. Aujourd'hui l'un des propriétaires âgé de 72 ans veut vendre (ou apporter?) son immeuble à une SCI qu'il constituera avec ses deux filles. Il souhaitait ne garder que 4% des parts de cette SCI. Ayant informé ses frères de son projet ceux ci veulent qu'il soit gérant majoritaire de la SCI. L'argument apparent est qu'ils ne veulent pas changer d'interlocuteur. Mais comme une pression insidieuse semble s'exercer, je souhaite connaître le sort d'une telle convention en cas de cession de l'un des immeubles (vente ou apport en sci).

Même si le document auquel vous faites référence est un peu "mince", il s'agit bel et bien à mon sens d'un règlement de copropriété puisqu'il établit les parties communes, et prévoit bien les modalités de participations aux parties communes.

Mais il n'y a qu'une seule façon de vous en assurer: Il s'agit de consulter le bureau de conservation des hypothèques. Si la convention signée à l'origine a bien été publiée alors aucun problème: quel que soit l'avenir d'un des trois bâtiments, alors les acquéreurs successifs devront signer le règlement de copropriété au moment de la signature de l'acte de vente.

Si la convention n'a pas été publiée et que le notaire a simplement voulu arranger les choses de manière provisoire, alors il conviendrait d'en établir un.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Merci de votre réponse rapide et précise. S'agissant du document auquel je me suis référé, il compte 8 pages, que j'ai synthétisées. Je vérifierai si cette convention a bien fait l'objet d'une publication. Longue vie à votre site!

Très cordialement.

Par Visiteur

Chère madame,

Merci de votre réponse rapide et précise. S'agissant du document auquel je me suis référé , il compte 8 pages, que j'ai synthétisées. Je vérifierai si cette convention a bien fait l'objet d'une publication. Longue vie à votre site!

Je vous remercie!

Pour un document de 8 pages, tout laisse à penser qu'il s'agit bien d'un règlement de copropriété enregistré (merci à l'ancien notaire). Mais mieux vaut vérifier pour s'en assurer!

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Vérification faite, cette convention n'a été enregistrée qu'au S.I.E. Service des Impôts des Entreprises du lieu de situation des immeubles. Ce ne serait donc qu'un simple règlement de jouissance?

Si le notaire qui s'occupera de la vente de l'immeuble à la SCI l'annexe à l'acte s'imposera-t-il pour autant aux autres propriétaires?

Notre objectif étant d'éviter les conflits tout en sécurisant nos positions, nous serions très fragilisés si cette convention pouvait nous mettre en situation d'accepter des diktats extérieurs à la SCI. Nous verrons tous ces points avec le notaire mais je voulais en vous consultant au préalable apprécier déjà les points...litigieux.

Bien cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Vérification faite, cette convention n'a été enregistrée qu'au S.I.E. Service des Impôts des Entreprises du lieu de situation des immeubles. Ce ne serait donc qu'un simple règlement de jouissance?

Si le notaire qui s'occupera de la vente de l'immeuble à la SCI l'annexe à l'acte s'imposera-t-il pour autant aux autres propriétaires?

Si l'acte n'a pas été enregistré, alors effectivement, on peut fortement douter du fait qu'il s'agisse d'un règlement de copropriété. La meilleure chose à faire à mon sens, consisterait à voir votre notaire pour qu'il établisse le règlement, en accord avec l'ensemble des propriétaires actuels et à faire enregistrer ladite convention.

De la sorte, vous n'aurez plus aucun problème pour l'avenir et tout sera bien établi et parfaitement clair pour les copropriétaires actuels et à venir.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je vous remercie de vos conseils, nous allons procéder ainsi, en espérant qu'il n'y aura pas de crispations de la part des autres propriétaires à l'idée d'une modification. Nous essaierons avec le notaire de les convaincre dans l'intérêt de tous au demeurant. Ma consultation sur ce sujet s'arrête là. Merci de votre aide, j'y vois beaucoup plus clair.

Bien cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

Je vous remercie de vos conseils, nous allons procéder ainsi, en espérant qu'il n'y aura pas de crispations de la part des autres propriétaires à l'idée d'une modification. Nous essaierons avec le notaire de les convaincre dans l'intérêt de tous au demeurant.

Il n'y a pas vraiment de modification, juste une officialisation d'une situation bien existant, et qui convient visiblement à tout le monde. Je ne vois pas pourquoi ils refuseraient!

Très cordialement,

En vous remerciant de votre confiance.