



Demande de retrait d'une copropriété

Par **Charlize**, le **06/10/2018** à **15:33**

Bonjour,

Nous avons reçu notre convocation à l'AG et dans l'ordre du jour nous apprenons qu'un copropriétaire demande le retrait de son lot e la copro.

Le souci c'est que selon l'article 28 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, un dossier technique et juridique doit être joint en annexe de l'ordre du jour. Peut-on demander à le voir au syndic avant l'AG ?

Si le syndic nous dit qu'on nous le montrera au moment de l'AG, et-ce que cela sera suffisant pour appréhender la situation avant le vote ?

D'avance merci pour vos retours

Par **youris**, le **06/10/2018** à **17:27**

bonjour,

vous pouvez répondre, que le copropriétaire demandeur devant soumettre un projet complet sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission, il est possible que votre A.G. n'ayant pas le temps d'examiner dans le détail ce projet, refuse la scission.

il appartient à votre conseil syndical de demander au syndic de fournir ce projet au risque, qu'en cas de refus de sa part, la scission soit rejetée.

ce n'est donc pas l'intérêt du syndic de s'opposer à vous communiquer ce projet.

salutations

Par **Charlize**, le **06/10/2018** à **17:54**

Tout d'abord merci pour votre réponse.

Ensuite pour répondre à votre conseil, le copropriétaire en question fait partie du conseil syndical...

Vous me confirmez donc que notre syndic aurait dû fournir ces documents en annexe de l'ordre du jour et pas seulement la demande de projet de scission ?

Dois-je demander ces documents en RAR ou un simple courrier suffit ?

Par **santaklaus**, le **06/10/2018 à 19:01**

Bonjour,

je m'immisce dans la conversation. La réponse de Youris est claire.

De plus, peu importe que cette personne soit membre du conseil syndical. Sinon, comment voulez vous prendre une décision en AG et lire les documents qui y seront joints sans un délai de réflexion. D'où l'utilité de joindre les documents avec la convocation à l'AG.

Sont obligatoires à joindre en AG les documents et pièces comptables ainsi que les devis pour travaux.

Enfin vous pouvez demander ces documents en RAR pour l'ensemble des copropriétaires pour mieux lui signifier qu'à défaut vous ne pourrez voter cette résolution.

Et que dit votre règlement de copropriété sur ce point, rien je suppose.

SK

Par **Charlize**, le **06/10/2018 à 23:24**

Merci pour ces réponses claires.

Concernant le règlement de copropriété, nous avons changé de syndic 3 fois en 5 ans à peu près, je ne suis même pas sûre de l'avoir eu un genre en mains, mais cela sera une autre chose à demander.

Encore merci et je vous tiendrai au courant de la suite des évènements pour servir à d'autres, l'AG est le 30 octobre

Par **santaklaus**, le **07/10/2018 à 08:08**

Bonjour,

Pour le règlement de copropriété, vous pouvez en demander une copie au service de la publicité foncière, le plus proche de votre domicile (voir ce point sur internet) sans passer par votre syndic en remplissant un formulaire CERFA.

SK

Par **Charlize**, le **21/11/2018 à 10:54**

Bonjour,

Je reviens pour donner la suite et fin de l'histoire. Aucun document ne pouvait être donné ou présenté dans la mesure où ces copropriétaires n'ont fait aucune démarche en ce sens. Je pense qu'ils ont été très mal renseignés par le syndic, dans le sens où ces copropriétaires voulaient avoir un vote favorable avant d'entamer les démarches coûteuses qu'ils prendront en charge.

Aucune manifestation de personne lors de l'AG et je vous avoue que je ne voulais pas faire capoter leur demande car ce sont des voisins très sympas, plus que d'autres en tout cas.

Bref, voilà la fin de l'histoire.

Encore merci à tous ceux qui ont pris la peine de répondre à mes questions et je souhaite à tous une bonne journée.

Par **beatles**, le **21/11/2018** à **18:37**

Bonsoir,

Syndic incompétent qui ignore la jurisprudence tant administrative que judiciaire !

Vous êtes dans une soi-disant copropriété dite horizontale qui n'aurait pas de partie réservée à l'usage de tous (voirie, espace verts, etc...).

La jurisprudence oblige, pour que le régime de la copropriété horizontale puisse s'appliquer qu'il faut impérativement qu'il existe des parties réservées à l'usage de tous.

L'article 281a concerne les SCI et les lots transitoires ou d'attente ; cet article ne concerne pas les copropriétés dites horizontales qui n'ont pas d'existence légale mais jurisprudentielle.

La loi de 1965 a été écrite pour les immeubles bâtis (bâtiments) *dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.*

Cdt.

Par **beatles**, le **27/11/2018** à **14:58**

Bonsoir,

La loi ELAN (

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2018/11/23/TERL1805474L/jo/texte#JORFARTI000037639706>
) et la fin de la mascarade de la copropriété du sol !

Les parcelles de terrain composant les lots d'une copropriété horizontale ne sont pas des parties communes à jouissance privative affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot ; ce sont des parties de terrain réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé : Soit des parties privatives propriété exclusive de chaque copropriétaire !

Avant un petit historique qui s'impose, il n'est pas inutile de rappeler que c'est la

jurisprudence qui interprète la loi, et non pas de prétendus juristes, et qu'elle est rétroactive !

La jurisprudence a caractérisé la copropriété horizontale en ces termes : « ... que " la gestion du sol sera celle d'une copropriété horizontale " ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant... » (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00002>

)

La jurisprudence a caractérisé l'indivision forcée perpétuelle en ces termes : « ... la qualification d'indivision forcée et perpétuelle s'appliquait aux biens indivis qui, ne pouvant être partagés et étant effectivement nécessaires à l'usage de deux ou plusieurs autres biens appartenant à des propriétaires différents, en constituaient l'accessoire indispensable... » (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022924>

)!

La jurisprudence a caractérisé les parties communes d'une copropriété en ces termes : « ... que l'immeuble était soumis au statut de la copropriété dès lors qu'il était réparti entre deux personnes disposant chacune d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes et constaté que le lot n° 3 avait le caractère d'accessoire indispensable de l'immeuble qu'il desservait et se trouvait ainsi en indivision forcée et perpétuelle, d'autre part, que Mme Y... ne pouvait valablement contester la nature de partie commune de l'ensemble du lot n° 3... » (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022279>

)!

La jurisprudence exclut l'indivision forcée du droit commun de l'indivision en ces termes : « ... il constituait l'accessoire indispensable des diverses exploitations qu'il desservait, la cour d'appel qui a procédé à la recherche prétendument omise, en a justement déduit que l'indivision qui affectait ce chemin était une indivision forcée et perpétuelle dont la nature excluait l'application du droit commun de l'indivision résultant des articles 815 et suivants et 1873-1 et suivants du code civil... » (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000017696>

)!

La jurisprudence exclut tout partage d'un bien en indivision forcée en ces termes : « ... sont affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de deux ou plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents ; qu'ayant constaté que l'acte de partage du 31 octobre 1953, qu'elle n'a pas dénaturé, exprimait clairement la volonté des parties que demeurent communes la parcelle D35, qui constitue un chemin d'accès commun aux différents bâtiments, et la parcelle D42, occupée par transformateur EDF, lesquelles sont toujours nécessaires au service des biens qui avaient été partagés, la cour d'appel en a exactement déduit que les biens litigieux relevaient d'une indivision forcée et perpétuelle exclusive de l'application du droit commun de l'indivision... » (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000028704>

)!

La Cour de cassation a caractérisé les parties communes à jouissance privative ou exclusive en ces termes : « S'il existe des parties communes spéciales à certains copropriétaires comme le prévoit ce texte, il y en existe également, non prévues par la loi, qui sont l'objet d'un droit de jouissance exclusif ou privatif. Un tel droit de jouissance peut résulter du règlement de copropriété ou d'une décision de l'assemblée générale de la copropriété, et peut être

aménagé comme constituant l'accessoire d'un lot comme c'est fréquemment le cas pour des jardinets. » (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2007_2640/quatrieme_parti) !

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2018-1021 du 26 novembre 2018 dite loi ELAN (article 206) :

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi n° 2018-1021 du 26 novembre 2018 dite loi ELAN (article 209) :

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi n° 2018-1021 du 26 novembre 2018 dite loi ELAN (article 209) :

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi n° 2018-1021 du 26 novembre 2018 dite loi ELAN (article 209) :

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Dernier et second alinéa de l'article 71-1 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 :

« L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot. » (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&idArticle=LEGIFRANCE000000491272>) !

! Ce qui signifie que dans une copropriété horizontale l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif de division est le terrain d'assiette de la copropriété divisé en lots !

La Cour de cassation a caractérisé le lot de copropriété en ces termes : *« L'arrêt rapporté rappelle que le lot de copropriété est nécessairement composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes. »* (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2003_37/troisieme_partie_j) !

! C'est donc le terrain d'assiette qui est soumis au statut de la copropriété à l'exclusion des

constructions (pavillons individuels) dont la propriété n'est pas répartie, par lots, entre plusieurs personnes !

Les parcelles de terrain composant les lots n'étant pas en indivision forcée, l'indivision de droit commun étant exclusive des parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, les parcelles de terrain composant les lots ne peuvent pas être des parties communes !

Donc l'indivision de droit commun étant exclusive du statut de la copropriété, par les actes de vente, ces parcelles étant réservées à l'usage exclusif et privatif d'un copropriétaire déterminé, elles ne peuvent être que des parties privatives, propriété exclusive de chaque copropriétaire !

Cdt.