Image not found or type unknown

L’arnaque de la copropriété sans charges

Conseils pratiques publié le **12/07/2021**, vu **9143 fois**, Auteur : Habitat et autogestion

Dans certaines annonces immobilières, il est indiqué que le bien vendu est un lot situé dans une copropriété sans charges. Cette formulation est pire qu’un abus de langage. C’est une entourloupe.

Divisions mal préparées

D’anciens bâtiments semi-ruraux sont souvent vendus en deux parties, que ce soit en Île-de-France, dans les Hauts-de-France ou dans les Pays-de-la-Loire. Le vendeur réalise ainsi en général un profit plus élevé. Les acheteurs, confrontés à la pénurie de logements disponibles, n’ont d’autre choix que d’acquérir de tels logements.

Aux yeux du vendeur, la solution de facilité peut alors sembler être la copropriété. Il faut rappeler qu’un immeuble peut être soumis au statut de la copropriété quand il est divisé en plusieurs lots possédés par des propriétaires différents, chaque lot devant contenir des parties privatives et être affecté d’une quote-part de parties communes.

Le vendeur crée donc souvent un syndicat de copropriétaires et vend ensuite par lots, alors qu’il aurait pu faire autrement. Cela lui évite de réfléchir à la pose de compteurs séparés pour l’eau et l’électricité.

Fréquemment, dans les immeubles de ce type, des soucis de compteurs apparaissent rapidement, les compteurs des parties communes étant situés dans une partie privative et les consommations d’eau n’étant relevés que pour tout l’immeuble.

Il faut souligner que la clause de répartition des charges d’eau par tantièmes en l’absence de compteur divisionnaire est parfaitement licite (Cass., 3e civ., 10 juill. 2013, n° 12-14.569).

Cela peut faire exploser les consommations. Celui qui a peu de tantièmes est incité à faire couler l’eau à la charge de ses voisins…

Une telle situation est totalement contraire aux politiques publiques qui visent à individualiser les consommations d'eau et d'énergie pour mieux les faire baisser.

Porte ouverte à la copropriété désorganisée

La séparation claire entre deux propriétés indépendantes est, dès lors, toujours préférable, notamment parce qu'elle évite de se poser la question de la gouvernance.

Souvent, ces petits immeubles ne comptent que deux copropriétaires qui s'entendent tacitement pour fonctionner sans syndic ni assemblée générale. Les textes qui imposent que les parties communes soient assurées sont alors ignorés, tout comme ceux qui imposent la rédaction et la mise à jour annuelle d'une fiche synthétique d'immeuble.

Surtout, dès qu'il y a le moindre conflit, c'est le chaos.

Dans un immeuble en copropriété, les décisions sont prises par une assemblée générale et exécutée par le syndic. Un accord tacite entre copropriétaires hors assemblée générale ne suffit pas, que ce soit pour effectuer une nouvelle répartition des charges (Cass., 3e civ., 14 sept 2017 16-20.751, *Loyers et copropriété*, nov. 2017, com. 217, obs. Christelle COUTANT-LAPALUS) ou pour décider de travaux.

Un copropriétaire qui effectue de son propre chef des travaux urgents sur parties communes ne peut donc pas obtenir de remboursement de la part de l'autre copropriétaire qui bénéficie de ces travaux, car seule l'assemblée générale pouvait autoriser lesdits travaux (CA Paris, Pôle 4, ch. 2, 19 juin 2013, RG 09/01560, *Loyers et copropriété*, oct. 2013, com. 293, obs. Guy VIGNERON).

Le chemin du conflit permanent

Il est vrai que depuis l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, dans les immeubles en copropriété à deux copropriétaires, celui qui détient la majorité des voix peut prendre seul toutes les décisions concernant la désignation du syndic et la gestion courante (article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

Il n'en reste pas moins que cela ne fait pas disparaître les très nombreuses tâches administratives à accomplir pour un syndic (et que l'on peut appeler les 12 travaux du syndic, voir *Syndics, la prévention des différends*), sans compter les risques de conflits si les décisions sont prises

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

autoritairement sous les yeux du minoritaire qui ne peut alors plus rien y faire, si ce n’est exprimer sa rage.

Cela annonce des relations de voisinage épiques ensuite. Tout devrait être fait pour éviter ces situations.

Néanmoins, il existe parfois un bâtiment sur rue et un bâtiment sur cour. L’accès au bâtiment sur cour se fait par un porche situé au milieu du bâtiment sur rue. Comment organiser les relations entre les propriétaires sans passer par la copropriété, dans ce cas ?

Servitude de porche

Quand c’est possible, la logique voudrait qu’une simple servitude de porche soit créée, le bâtiment sur cour étant enclavé.

En effet, l’article 682 du Code civil dispose : « ***Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*** ».

L’article 683 du Code civil ajoute : « ***Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.***

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé. ».

Enfin, l’article 684 du Code civil dispose : « ***Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.***

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable. ».

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ces textes sont clairs. Quand un immeuble est divisé avec un bâtiment sur cour ayant accès à la voie publique au moyen d'un porche situé sous le bâtiment sur rue, le détenteur du bâtiment sur cour a un droit de passage par le porche.

Le détenteur du bâtiment sur rue doit l'accepter.

La charge de l'entretien du porche

Si le porche est vide, il ne saurait être question de parler d'entretien.

Toutefois, il est fréquemment installé une porte ou une grille d'accès pour que l'accès au porche et à la cour intérieure soit régulé.

Dans ce cas, qui doit entretenir la grille ou la porte ?

L'article 697 du Code civil indique : « ***Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.*** »

L'article 698 du Code civil ajoute : « ***Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.*** »

On notera, cependant, que ces articles ne sont pas applicables lorsqu'un ouvrage doit être construit en raison d'un manquement de celui qui doit la servitude.

Une SCI avait promis des emplacements de parking protégés à une autre SCI dont le bien était enclavé. Les emplacements n'ayant pas été fournis, la SCI qui n'a pas tenu parole et qui devait une servitude de passage a dû aménager une barrière automatique avec télécommandes pour que la cour remplace les places de parking non édifiées (Cass. 3e civ., 4 fév. 2009, n° 07-21.451).

Clarification souhaitable

Hormis cette hypothèse, la situation est donc simple. Celui qui bénéficie de la servitude doit

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

entretenir les ouvrages nécessaires.

Au lieu de créer des syndicats de copropriétaires désorganisés, les vendeurs qui veulent couper leur bien en deux devraient adopter cette solution.

Acheteurs, soyez-en conscients !

Quand, dans un immeuble divisé de cette manière, on veut vous vendre des lots de copropriété sans qu'il n'y ait de syndic, de surcroît, surveillez l'emplacement des compteurs ainsi que le règlement de copropriété !

Exigez avant d'acheter que la pose de compteurs divisionnaires se fasse à la charge du vendeur. Ce dernier doit aussi modifier au besoin le règlement pour prévoir que le coût de l'eau sera aux frais de chacun selon sa consommation.

Et même si vous devenez majoritaire après avoir acheté, et que vous aurez le contrôle de la désignation du syndic, êtes-vous conscient de la lourdeur des tâches que vous devrez accomplir dans un contexte fréquemment conflictuel ?

En bref, la copropriété à deux liée à un porche est une arnaque.

Problème du porche partagé

Il arrive cependant que les deux propriétaires d'un bien ainsi divisé passent par le porche pour accéder à leur entrée respective.

Le porche peut également être éclairé ou être fermé d'un portail automatique.

Dans tous ces cas légèrement plus complexes, une organisation commune est souhaitable, sans qu'il faille se soumettre aux très lourdes obligations d'ordre public du droit de la copropriété qui n'a pas été créé pour cela.

Deux propriétés clairement distinctes et divisées au sol qui ne possèdent qu'un portail en commun

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

ne sont pas tenues de constituer ensemble un syndicat des copropriétaires.

Le vendeur intelligent qui souhaite diviser son bien et vendre séparément deux bâtiments avec un accès sur rue commun doit donc plutôt créer une ASL (association syndicale libre) avec les statuts les plus simples qui soient.

Ainsi, les acquéreurs n'auront pas à se former en permanence suite aux changements incessants du droit de la copropriété, qui reste très lourd et rigide.

Ils éviteront aussi les coquineries relatives aux compteurs divisionnaires absents.

Gagner de l'argent en évitant la copropriété

Notez enfin que la valeur des biens sera augmentée, car il existe toujours une décote d'environ 10 % pour un logement dès qu'il est soumis au statut de la copropriété.

Cela explique l'attrait des scissions de syndicats de copropriétaires, d'ailleurs encouragées par le législateur (Henri HEUGAS-DARRASPEN, Jean-Pierre MONCEAU, « **Scission d'immeubles en copropriété et évaluation de la soulte de partage** », *AJDI*, nov. 2020, pp. 745 à 750).

Amis lecteurs, tenez-le pour dit ! Faites appel à votre association agréée préférée pour vous assister AVANT d'acheter dans un tel immeuble. La situation sera alors vérifiée de manière fiable. Au besoin, une pression satisfaisante sera exercée sur le notaire et le vendeur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés