

## Division de copropriété sans parties communes

Par villa\_13, le 13/09/2020 à 11:18

Bonjour

J'avais déjà posé une question en juin dernier sur ce sujet mais depuis j'ai avancé et j'ai de nouvelles questions :

Mon père est propriétaire d'un atelier qui fait partie d'une copropriété en 2 lots :

Lot 1 : Un pavillon pour 244/1000è

Lot 2 : Un atelier pour 756/1000è qu'il souhaite vendre

Il n'y a aucune partie commune, juste un mur de séparation. Il existe un règlement de copropriété de 1964 qui décrit précisément ces deux lots et qui ne fait pas apparaître de parties communes. Il n'y a aucun syndic, pas de réunions de copropriétaires non plus, pas de comptabilités comme aucune charge en commun.

Mon père va vendre l'atelier (lot2) et nous devons avant séparer la copropriété, souhait du futur acquéreur qui va faire des travaux pour créer un loft dans cet atelier et qui veut avoir les mains libres.

Nous avons été voir la propriétaire du pavillon pour lui annoncer notre souhait et cette dernière a commencé à revendiquer la jouissance d'une partie de l'atelier d'après le règlement de copropriété et autre choses. Après vérifications, il n'y a rien de tout ça dans le règlement. Pour info, Mon père lui avait vendu le pavillon en 2001 car avant, il était propriétaire de l'ensemble (lot 1 en direct et lot 2 au travers d'une SCI). Nous pensons que la propriétaire souhaite monnayer cette séparation comme elle est amie avec un potentiel acquéreur qui proposé'acheter sans mettre la séparation de copropriété en clause suspensive alors que nous traitons actuellement avec un autre potentiel acheteur qui souhaite cette clause et qui propose 15% de plus. Nous lançons dans la semaine l'action de séparation avec le notaire mais il nous semble que nous avons 2 choix :

1 : nous reconnaissons l'existence de la copropriété , nous lançons une convocation d'AG avec cette séparation à l'ODJ , la propriétaire du pavillon vient, elle vote contre mais comme suite à l'ordonnance de 2019 applicable depuis juin, nous avons plus des 2/3 des Millièmes donc le vote passe. Ensuite, nous ferons passer un géomètre.

2 : nous considérons que la copropriété est fictive et nous lançons une action en justice pour

le faire reconnaître, ce qui semble pouvoir être plaidé sans difficulté.

D'après vous, quelle serait l'action la plus rapide et sûr ? Le problème de la solution 1 est que si la personne ne vient pas à l'AG, comment pouvons-nous avancer ensuite ?

Merci d'avance pour votre aide

Par **Yukiko**, le **13/09/2020** à **11:45**

Bonjour,

Vous ne pouvez lancer une action en justice si ce que vous souhaitez peut être obtenu par une voie non contentieuse. C'est l'option 1 qui s'impose. Il suffit d'appliquer l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est probable que le sol soit partie commune et qu'il faille le partager.

L'opération de division devra être préparée par un géomètre-expert.

Par **villa\_13**, le **13/09/2020** à **12:22**

Le sol est partie commune. Total 269m<sup>2</sup>

le lot 1 (pavillon ) dispose de 67,4 m<sup>2</sup> (reglement copro). Les 244 millièmes donne un total de 66,1m<sup>2</sup> de la copro totale.

Est-ce qu'il faut d'abord faire intervenir le géomètre puis présenter le dossier en AG ou peut-on d'abord convoquer une AG et faire venir le géomètre ensuite ?

Ma crainte, c'est que la personne ne vienne pas à l'AG car elle sait qu'elle sera minoritaire (nous disposons de 75% des millièmes). Si elle ne vient pas, comment pourrions nous avancer ensuite ? Quelles sont nos possibilités ?

Par **janus2fr**, le **13/09/2020** à **13:47**

[quote]

Pour info, Mon père lui avait vendu le pavillon en 2001 car avant, il était propriétaire de l'ensemble

[/quote]

[quote]

nous considérons que la copropriété est fictive et nous lançons une action en justice pour le

faire reconnaître, ce qui semble pouvoir être plaidé sans difficulté.

[/quote]

Bonjour,

J'ai du mal à vous suivre...

Dans un premier temps, vous dites que c'est votre père qui a créé la copropriété. En effet, c'est lorsqu'il a vendu une partie de son bien qu'il a créé la copropriété, lorsqu'il était propriétaire de l'ensemble, il n'y avait pas de copropriété. Et ensuite, votre père voudrait faire reconnaître fictive cette copropriété qu'il a lui-même créée ?

Par **Yukiko**, le **13/09/2020** à **13:58**

En fait, la division est déjà matérialisée par le mur et la répartition des surfaces de sol correspond à très peu de chose près à la répartition des millièmes. Le géomètre ne servira qu'à dresser le plan à destination du cadastre.

L'article 41-16 récemment introduit dans la loi du 10 juillet 1965 vous habilite à prendre les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Par **villa\_13**, le **13/09/2020** à **14:41**

[quote]

Dans un premier temps, vous dites que c'est votre père qui a créé la copropriété. En effet, c'est lorsqu'il a vendu une partie de son bien qu'il a créé la copropriété, lorsqu'il était propriétaire de l'ensemble, il n'y avait pas de copropriété. Et ensuite, votre père voudrait faire reconnaître fictive cette copropriété qu'il a lui-même créée ?

[/quote]

Non pas tout à fait ça. La copropriété date de 1964 : un lot (atelier) en SCI dont mon père actionnaire à 80% et un lot (pavillon) appartement à 100% à mon père et non en sci

Par **villa\_13**, le **13/09/2020** à **14:55**

[quote]

L'article 41-16 récemment introduit dans la loi du 10 juillet 1965 vous habilite à prendre les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires

[/quote]

Oui mais à 2 copropriétaires, lorsque l'un est absent (volontairement) de l'assemblée, comment fait-on. Si mon père on est le seul présent à l'assemblée sur les 2 et qu'il vote pour

et que cela représente donc 100% des présents, comme mon père dispose de 75% des millièmes, est ce que le vote est valide ?

Par **Yukiko**, le **13/09/2020** à **15:01**

Dès lors qu'il détient plus des 2/3 des millièmes, il peut décider seul.

Par **villa\_13**, le **13/09/2020** à **22:13**

[quote]

En fait, la division est déjà matérialisée par le mur et la répartition des surfaces de sol correspond à très peu de chose près à la répartition des millièmes. Le géomètre ne servira qu'à dresser le plan à destination du cadastre.

L'article 41-16 récemment introduit dans la loi du 10 juillet 1965 vous habilite à prendre les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires.

[/quote]

En regardant de près le règlement de copropriété de 1964, je m'aperçois qu'il est écrit que "Toutes les parties de l'ensemble immobilier désigné feront l'objet d'une co propriété indivise, placée sous le régime de l'indivision forcée." La propriétaire du pavillon souhaitant faire blocage, pour probablement demander de l'argent ou de mèche avec un potentiel acquéreur pour en bloquer un autre qui en propose 15% de plus, est-ce qu'un simple vote en assemblée générale suffit pour sortir de la copropriété comme nous détenons les 2/3 des millièmes ou est-ce plus compliqué. ?