



Cession terrain communal à une copropriété

Par **edouard422**, le **01/07/2014** à **10:33**

Bonjour,

Des jardins à jouissances privatives empiètent sur une parcelle d'un terrain communal classé espace naturel et inconstructible.

Après avoir réalisé un bornage par géomètre expert, la commune demande à la copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine A.G, soit la cession du terrain aux prix fixé par France Domaine, soit le recul des limites de la copropriété.

Première question :

la commune, même si cette cession était acceptée par l'A.G, ne doit-elle pas procéder par la suite à un déclassement de cette parcelle puisque faisant partie d'un ensemble classé et inconstructible ; cela ne doit-il pas se faire par une révision du P.O.S, enquête publique, et vote par le conseil municipal ?

Si oui, cela doit-il se faire avant ou après le vote de la copropriété ?

Seconde question :

Cette cession si elle est votée ne remet-elle pas en question le règlement de la copropriété puisque les lots de divisions inscrits ne correspondraient plus à ceux indiqués en ce qui concerne la superficie des jardins à jouissances privatives accordés aux copropriétaires concernés ?

Également, cette cession n'oblige-t-elle pas à régulariser la situation de la copropriété au niveau des bases cadastrales et fiscales ?

Cette cession, peut-elle engendrer une hausse des bases locatives et foncières ?

Enfin, cette modification du règlement de la copropriété concernera-t-elle une modification de la répartition des charges de tous les copropriétaires, nécessitant un passage devant notaire ?

Si oui, cette modification des charges ne doit-elle pas se faire par un vote à l'unanimité ?

Je vous livre la réponse qui m'a été faite par le syndic de la copropriété, et que je partage, mais je voudrais m'en assurer auprès de vous.

" en ce qui concerne la régularisation des jardins de la copropriété. Si rachat il devait y avoir, il

est bien entendu que toutes les charges à respecter par la copropriété (vote à l'unanimité d'un nouvel état descriptif, modification de la répartition des charges, etc...) seraient respectées"

Enfin, le coût de ce rachat du terrain et de toutes ces formalités seraient-elles à la charge unique des copropriétaires des jardins concernés, ou bien à supporter par l'ensemble de la copropriété ?

En vous remerciant par avance si vous pouviez renseigner toutes ces questions.

Bien cordialement.