



Scission copropriété

Par **Akselyaz**, le **29/05/2025** à **18:57**

Bonjour à toutes et à tous

j'ai obtenu une scission de copropriété après beaucoup d'obstacle

celle-ci a été attaqué par un copropriétaire avec qui je suis déjà dans une procédure judiciaire

il invoque une échappatoire pour moi de me soustraire à une décision de justice à laquelle j'ai fais appel

qu'en pensez-vous ?

Par **Marck.ESP**, le **29/05/2025** à **21:29**

Bonsoir et bienvenue

Si vous êtes déjà engagé dans une procédure judiciaire, il faut suivre les conseils de votre avocat concernant la gestion de cette situation, afin de ne pas compromettre votre position juridique.

Si ce copropriétaire invoque une échappatoire pour vous soustraire à une décision de justice, il faut que soient examinés la nature de cette contestation et les arguments avancés.

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **08:41**

Bonjour,

Je ne comprends pas votre nouveau sujet concernant une scission et le conseil qu'il vous est fait alors que votre avocat n'avait pas su argumenter sur l'aspect extérieur de l'immeuble ce qui aurait eu comme conséquence de faire anuler votre permis de suélévation.

Scission = article 28 de la loi du 10 juillet 1965 qui ne s'appliquerait pas dans votre cas puisque la division du sol existe déjà étant donné que vous êtes propriétaire de l'assise de votre bâtiment et de la cour ; vous n'êtes ni un lot transitoire ni un droit de superficie.

Cdt.

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **09:13**

Bonjour Beatles

Si tu veux , je te refais le topo

Je suis dans cette copro en tant que lot

Je n'ai aucun lien si ce n'est que le propriétaire qui avait construis le tout avait construis une maison en seconde position sur la parcelle pour lui

Il a ensuite vendue tous les appartements du bâtiment principale et conserver celui en seconde position

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **09:15**

Nous avons quand même fais le vote de la scission à l'article 25 et second lecture à l'article 24

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **09:30**

J'ai gagné en référé et ils ont été déboutés de toutes leur demandes

Stopper les travaux

Remise en état

Dommages et intérêt etc

J'ai ete attaqué 2 fois à l'administratif et ils ont perdus

Ensuite ils ont attaqués sur aspect extérieur et

Sois disant chambre d'hôtel

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **10:05**

Ils ont argumentés leur truc sur les parties communes , l'aspect extérieur et le non respect de la destination du bien

Ce qui est totalement faux , sur le permis de construire on voit bien que ce sont des apparts qui sont agrandis sans création de nouvel appart juste agrandissement de superficie

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **10:41**

Si la scission est passsée tant mieux pour vous.

L'on aurait utilisé le a) du I de l'article 28 :

[quote]

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

[/quote]

Donc votre bâtiment avec la cour aurait constitué une propriété séparée et non pas une copropriété... et une propriété n'a pas de partie commune.

Pour le reste seul le premier alinéa du II s'applique :

[quote]

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

[/quote]

Seul le bâtiment collectif serait le nouveau syndicat auquel peut s'appliquer la loi du 10 juillet 1965 et par ricochet la notion d'aspect extérieur de l'immeuble (article 25b de la loi précitée).

Premier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

[/quote]

Votre compteur d'eau n'est ni un service collectif ni un élément d'équipement commun cette situation a été créée par le propriétaire initial et de ce fait constitue une servitude par destination du père de famille (apparente et continue) visée à [l'article 693 du Code civil](#).

Article 696 du Code civil :

[quote]

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

[/quote]

La fontaine = le compteur d'eau et la canalisation en aval = tout ce qui est nécessaire pour en user (servitude de passage).

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025 à 11:15**

C'est ce qu'on a voulu obtenir la scission et crée une autre copropriété donc le géomètre a

réécrit la nouvelle réparation des millièmes en sortant mon lot et en redistribuant mes millièmes

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **11:20**

Point important je ne suis pas concerné par tous les travaux qu'ils font par exemple ils ont demandés à faire un ravalement je suis amené à payer mais je ne serais pas concerné par les travaux

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **11:22**

Tous comme la réfection des colonnes de leur immeuble ayant 15/1000 des parties communes générale chez eux je paies sans en avoir aucun bénéfice

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **12:09**

Alinéa 2 du II de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

[/quote]

Le géomètre a été un peu fantaisiste en inventant une nouvelle répartition des charges, vous incluant, alors que vous n'êtes pas un nouveau syndicat.

III de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

III.-Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

[/quote]

Comment distribuer des millièmes à un propriété qui n'a rien de commun (partie commune) avec une autre propriété.

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **12:25**

Bonjour

Toutes les informations que tu me donnes ont l'air tellement clair mais je dois te dire que je

suis noyés

Est-ce que tu as une adresse mail que je te transmettes les éléments que les lises ?

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **12:36**

(suite)

En fait l'avocat et le géomètre ont très mal interprété (pourquoi ?) l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 et occulté [cette section du Code civil](#). en particulier les article 693 et 696.

Le compteur d'eau n'est ni un élément commun ni un service commun.

Les choses ayant été mises en place par le propriétaire initial (article 693), il s'agit simplement d'une servitude par destination du père de famille.

La fontaine d'autrui (article 696) c'est la canalisation en amont du compteur et celle en aval une servitude de passage nécessaire pour que vous puissiez « puiser ».

Je ne vais surtout pas vous donner mon adresse mail sur le forum ; contactez-moi sur la MP si besoin est.

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **12:42**

Donc si je comprends

La Défense qu'il faudrait adoptez serait de casser cette idée que ce serait une copro simplement du faite que j'ai mon compteur d'eau dans leur cave

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **12:49**

Tout à fait.

De plus je répète que le III de l'article 28 ne s'applique pas puisqu'il n'y a pas eu création d'une union de syndicats et encore moins d'une ASL :

[quote]

III.-Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

[/quote]

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **12:53**

Il n'est pas possible sur le forum d'envoyer une photo de la répartition des millièmes ?

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **13:01**

Si vous voulez mais cela serait inutile.

S'il y a eu scission c'est que votre lot est sorti de la soi-disant copropriété : il n'en fait donc plus partie.

Ce n'est que si une structure (union de syndicats ou ASL) aurait été créée qu'il pourrait exister des éléments communs pouvant permettre d'attribuer d'éventuels tantièmes.

Mais ce n'est pas le cas d'après vos informations.

En fait votre géomètre malgré la scission (sortie de la soi-disant copropriété), qu'il n'a pas compris, vous y maintiendrait.

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **13:44**

Donc faut que je trouve un avocat à qui j'explique qu'il faut articuler La Défense sur nous n'avons jamais été une copropriété en utilisant la jurisprudence de Anne Colomp que vous m'aviez indiqué et le fait que le compteur d'eau qui est dans leur cave père de famille etc ne leur permet en réalité pas de justifier la copropriété
Ai-je bien résumé ?

Par **beatles**, le **30/05/2025** à **14:39**

[quote]

Je suis dans cette copro en tant que lot.

Je n'ai aucun lien si ce n'est que le propriétaire qui avait construit le tout avait construit une maison en seconde position sur la parcelle pour lui.

Il a ensuite vendu tous les appartements du bâtiment principale et conservé celui en seconde position

[/quote]

Avant tout il faut se référer au rapport annuel 2004 de la Cour de cassation évoquant [LES SERVITUDES DANS LA JURISPRUDENCE RÉCENTE DE LA COUR DE CASSATION](#) (pages 129 à 139) et plus particulièrement « **L'acquisition des servitudes par destination du père de famille** » (pages 136 à 138).

Dans votre cas l'on peut appliquer invariablement [les articles 693 et 694 complétés par le 696](#).

Comme il n'y a pas eu changement de limite (division cadastrale) il y a obligatoirement un état descriptif de division ([article 7 du décret du 4 janvier 1955](#)).

Bien que votre dit lot (bâtiment individuel) ne serait pas un lot (fraction d'immeuble) tel que défini au I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, repris à l'article 2 du décret du 17 mars 1967, d'ordre public, qui renvoie aux articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 (précités) qui sont aussi d'ordre public.

Votre dit lot ne correspond pas au a) de l'article 71-2 mais au b) : votre lot ne peut être qu'une fraction de terrain et non pas une fraction de bâtiment.

Mais peu importe puisque la scission serait passé ce qui vous aurait fait sortir de la soi-disant copropriété pour devenir une propriété ; mais pour vous attribuer des tantièmes, conformément à l'article 28, il aurait fallu créer une structure telle union de syndicats ou ASL dont la loi du 10 juillet 1965, pour cette dernière, est étrangère à leur fonctionnement ([Cass. 3e Civ., 17 septembre 2013, pourvoi n° 12-23.027](#)) ; sauf que seul un syndicat subsisterait (le bâtiment collectif) ce qui interdirait de créer une union de syndicats ([Cass. 3e Civ., 3 mars 2010, pourvoi n° 09-11.709](#)).

Par **Pierrepaulejean**, le **30/05/2025 à 15:38**

bonjour

et pourquoi n'avez vous pas demandé au fournisseur d'eau de vous faire un devis pour installer une alimentation d'eau avec un compteur dans votre bâtiment?

pour rappel : on utilise le vouvoiement sur ce forum!!!

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025 à 15:56**

En faite , j'ai demandé depuis 2021 mais sous l'impulsion de la personne qui m'a attaqué ma résolution n'a jamais réellement vu le jour

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025 à 16:11**

N'y a-t-il pas une liste disponible d'avocat que je pourrais aller consulté ?

Par **Pierrepaulejean**, le **30/05/2025 à 17:49**

l'alimentation c'est en direct avec le fournisseur d'eau la copropriété n'intervient pas dans ce

contrat

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **18:16**

Si je suis raccorder sur le même compteur

Par **Pierrepauljean**, le **30/05/2025** à **19:49**

ce que je suggère c'est de demander un devis au fournisseur d'eau pour tirer une alimentation jusqu'à votre batimnte pour installer un compteur pour alimenter votre batiment

Par **Akselyaz**, le **30/05/2025** à **21:25**

En faite , j'ai déjà demandé à veolia après avoir demandé en AG la sortie de mon compteur d'eau

Par **Pierrepauljean**, le **30/05/2025** à **21:44**

l'AG n'a pas à se prononcer si vous souscrivez un contrat en direct avec le fournisseur d'eau
il suffit de déconnecter le branchement actuel

Par **AdminDelph**, le **04/06/2025** à **21:59**

Bonjour cher membre,

[quote]

N'y a-t-il pas une liste disponible d'avocat que je pourrais aller consulté ?

[/quote]

Oui, il est tout à fait possible de trouver une liste d'avocats par spécialité en France ! C'est même la meilleure approche pour trouver un avocat compétent dans le domaine juridique qui vous concerne.

+++,,

Chaque Barreau (ordre des avocats d'un département ou d'une ville) dispose de son propre annuaire. Par exemple, le Barreau de Paris, le Barreau de Lyon, etc. Ces annuaires sont souvent très détaillés et peuvent inclure des informations spécifiques sur les avocats locaux, y compris leurs domaines de prédilection.

Voici les principales ressources et méthodes pour trouver un avocat spécialisé :

1. Annuaire du Conseil National des Barreaux (CNB)

Le Conseil National des Barreaux (CNB) propose un annuaire officiel très complet. C'est la source la plus fiable pour trouver un avocat en France. Vous pouvez y rechercher par :

Spécialité : Le CNB reconnaît 28 mentions de spécialisation (droit du travail, droit de la famille, droit immobilier, droit pénal, etc.). Vous pouvez filtrer les avocats qui ont obtenu une ou plusieurs de ces certifications.

Localisation : Vous pouvez affiner la recherche par ville, code postal ou département.