

Image not found or type unknown



séparation de la copropriété

Par **CSSDC**, le **06/04/2021** à **17:09**

Bonjour

Je suis propriétaire d'un lot unique (1 maison indépendante) qui fait partie d'une copropriété.

Le reste de la copropriété est composée d'un bâtiment avec tous les autres appartements

Je souhaiterais la quitter

Es-ce possible ?

si oui quelles sont les conditions pour y prétendre ?

quelles seraient les premières démarches à réaliser ?

Cordialement

Par **youris**, le **06/04/2021** à **17:16**

bonjour,

voir ces 2 liens sur ce sujet:

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1596798/comment-faire-pour-sortir-sa-maison-dune-copropriete-horizontale

<https://www.ganaellesoussensavocat.com/avocat-copropriete/sortir-copropriete/>

salutations

Par **beatles**, le **10/04/2021** à **12:22**

Bonjour,

L'article cité en lien fait référence à l'article 281a de la loi :

[quote]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]

Encore faut-il que ce ou ces lots fassent partie de l'état descriptif de division ou expressément décrits dans le règlement de copropriété.

Article 28Ib :

[quote]Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.[/quote]

Si pour le 28Ib il n'y a pas de problème avec les deux premiers alinéas de l'article 1 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

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

[/quote]

Pour le 28Ia il en existe un avec les troisième et quatrième alinéas de l'article 1 :

[quote]

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 et d'une quote-part de parties communes correspondante.

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

[/quote]

Un lot composé d'une parcelle sur laquelle est édifié une maison individuelle n'est pas un lot transitoire !

Un lot composé d'un droit de construire c'est la méthode Stemmer condamnée par la justice tant administrative que judiciaire !

Un lot transitoire ne peut qu'être stipulé dans le règlement de copropriété et ne peut pas faire partie d'un état descriptif de division !

Article 2 du décret n° 67-223 :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié ;

2° La ou les conventions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

[/quote]

Article 71-1 du décret n° 55-1350 :

[quote]L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.[/quote]

Article 71-2 du décret 55-1350 :

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#) :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Dans un état descriptif de division l'on ne peut pas mélanger ce qui est a) et b) dans l'article 71-2 qui différencie un immeuble (bâtiment) et un immeuble (terrain) qui sont de nature différente (voir [cette section](#) du Code civil) !

Cdt

Par **beatles**, le **10/04/2021** à **19:37**

Expliquez-moi comment serait rédigé l'état descriptif de division et à quel immeuble il s'applique ?

Pour éviter toute mauvaise foi je rappellerai le premier alinéa de l'article 71-1 (qui est d'ordre public conformément aux articles 1 à 3 du décret n° 67-223 lui-même d'ordre public) :

[quote]

L'état descriptif de division, prévu à l'[article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

[/quote]

Une maison individuelle ne peut pas être à elle seule une copropriété particulière ; de plus lorsqu'il s'agit de bâtiments faisant l'objet d'une copropriété, chaque bâtiment doit être divisé en lots qui sont autant de fractions de chaque bâtiment !

Article 71-2 :

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Article 71-3 :

[quote]

Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire, dont une copie est jointe à la requête. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

[/quote]

Dernier alinéa de l'article 71-1 :

[quote]

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

[/quote]

Dans le cas qui nous est posé quel est l'immeuble à identifier ?

Une maison individuelle n'est pas une fraction d'immeuble !

En revanche une maison individuelle édifiée sur un terrain lui-même fraction/portion d'une unité foncière ayant fait l'objet d'une division foncière en propriété (vente) en plusieurs lots correspond au b) de l'article 71-2 du décret n° 55-1350 :

[quote]

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Le droit réel privatif ne pouvant être qu'un droit de propriété puisque l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 exclut un droit d'usage (alinéa 3) un droit de superficie ou d'usufruit et un bail emphytéotique (alinéa 2).

Cour de cassation ; 8 avril 2014 ; [pourvoi n° 13-11633](#) :

[quote]

Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et identifie les lots en tant qu'immeuble ou fractions d'immeubles, **objet d'un droit de propriété...**

[/quote]

Pour éviter toute mauvaise foi sur le terme « immeuble », voir le [rapport annuel 2003](#) de la Cour de cassation :

[quote]

Un arrêt de la Cour de cassation rendu avant la loi du 10 juillet 1965 avait retenu que l'appartement d'un copropriétaire, objet d'une propriété principale privative ayant pour accessoire une quote-part de copropriété des parties communes, **constituait, dès l'origine, un immeuble distinct** (Civ. 1ère, 21 novembre 1955, JCP 1955), ce qui avait pour effet de reconnaître au droit du copropriétaire sur son lot, des effets analogues à ceux d'un droit de propriété immobilière quelconque.

[/quote]

Qu'il faut rapprocher avec l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot...

[/quote]

Je vous renvoie à l'article 71-3 et au plan qui seul peut identifier et localiser une fraction de terrain !

J'ajouterai qu'un état descriptif de division est le [seul document obligatoire](#) dans une copropriété !

En fait vous placerez CSSDC en tant qu'indivisaire foncier, car que vous le vouliez ou non l'on a à faire à une copropriété horizontale composée de deux lots ; fractions de terrain sur lesquelles sont édifiés un bâtiment collectif et une maison individuelle (2° du II de l'article 1 de la loi n° 65-557) état descriptif de division correspondant au B) de l'article 71-2 plus, pour le bâtiment collectif, un état descriptif de division correspondant au a) de l'article 71-2 (deux premiers alinéas de l'article 1 de la loi n° 65-557).

C.A. d'Aix-en-Provence, Chambre 1 A, 14 déc. 2010 ([N° RG 09/08794](#)) :

[quote]

D'une part, nonobstant d'anciens avis ou décisions publiés entre 1977 et 1989, maître M. ne peut occulter les nombreuses décisions et recommandations postérieures que le premier juge a parfaitement rappelées alertant le notariat sur **le risque juridique encouru par la méthode 'STEMMER'**.

De surcroît qu'en soutenant à tort que les actes de ventes plaçaient réellement les divers 'acquéreurs des lots' **encore qualifiés de co-indivisaires ({sic}) sous le régime de la copropriété, alors qu'il ne pouvait ignorer en tant que professionnel du droit que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose l'existence de parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé**, maître M. a personnellement manqué à son obligation de conseil et de sécurité juridique qui s'impose à tout officier ministériel, et engagé sa responsabilité comme justement retenu par le premier juge, dans le cadre du partage contractuellement prévu dans chaque acte de vente.

[/quote]

Où placerez-vous le lot maison individuelle ?

Dernier rappels...

Article 546 du Code civil :

[quote]

La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle "droit d'accession".

[/quote]

Un état descriptif de division est obligatoire et plusieurs droits de superficie ne peuvent pas faire l'objet d'un état descriptif de division.

Une maison n'est pas en apesanteur, elle doit obligatoirement être édifée sur un terrain auquel elle s'unit artificiellement (intervention de l'homme).

Si l'on est propriétaire de la maison c'est parce que l'on est propriétaire du terrain sur lequel elle est édifée !

Et ne me dites pas que vous n'êtes pas au courant des arrêts suivants du Conseil d'État :

- 27 octobre 1993 n° 110375 ;

- 8 février 1999 n° 171946 ;

- 9 avril 2014 n° 338363.

Le Conseil d'État ayant caractérisé la copropriété horizontale comme suit : « *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* » ; trouvez-moi un arrêt d'une Cour judiciaire qui entérine expressément la copropriété horizontale

comme un groupement d'indivisaires fonciers qui seraient propriétaires de leurs maisons mais pas pas des parcelles sur lesquelles elles sont édifiées ; et comme un état descriptif de division est obligatoire que ce dernier désignerait chaque maison (lot) comme une fraction d'immeuble... en apesanteur.

Sans oublier l'arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence n° RG 09/08794 précité :

... la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose l'existence de parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé...

... différence entre les parties privatives et les parties communes !

Par **beatles**, le **11/04/2021** à **11:22**

Vous confondez avec la plus mauvaise foi division de la propriété entre un superficiaire et un tréfoncier, qu'est le [droit de superficie](#), avec la copropriété (indivision).

[Ce lien](#) vous remet à votre place :

[quote]

Dans un arrêt du 16 décembre 1873, la cour de cassation a jugé en ce sens que « *le concours d'un droit de superficie avec la propriété du tréfonds ne crée un état d'indivision, ni quant à la propriété du sol, ni quant à la jouissance* » (Cass. civ. 16 déc. 1873).

[/quote]

Alors ne vous aventurez pas dans le droit des biens !

Un immeuble bâti est un bâtiment collectif divisé en lots auquel sont attachés une quote-part des parties communes.

Je vous conseille la lecture de ce [Titre de la loi ALUR](#) ainsi que de ce [Livre du Code de la construction et de l'habitation](#) (en particulier les articles L.731-4 et L.731-5).

Je vous rappelle, bien que vous refusez d'accepter les décisions du Conseil d'État, que ce dernier définit la copropriété horizontale comme une appropriation du sol hétérogène (parties réservées à tous et parties réservées à chaque copropriétaires) comme une [division en volume](#), donc étant un ensemble immobilier, tel que définit au II de l'article 1 de la loi, et non pas une appropriation homogène du sol (réservé à tous en totalité) comme pour les immeubles bâtis définis au I de l'article précité.

L'ânerie est de votre part en considérant que le I de l'article 1 concerne un ensemble immobilier.

Je vous rappelle une simple chose que les contrat ne peuvent pas déroger à des règles d'ordre public.

Un état descriptif de division est défini par des règles qui régissent la loi des finances (publicité foncière) et un règlement de copropriété ne peut pas y déroger.

Un règlement de copropriété ne peut pas décider qu'une partie privative (portion de terrain) à laquelle est attaché une quote-part des parties communes, répertoriée dans un état descriptif de division, tel que reconnu par la Cour de cassation,, est une partie commune.

Par **CSSDC**, le **11/04/2021** à **13:58**

Bonjour, Je lis avec intérêt vos réponses et vos échanges . Grâce à eux et après réflexions, j'ai listé les actions qu'il me semble indispensable à conduire si je veux m'engager dans cette démarche ; j'espère ne pas en oublier:

Prendre l'avis d'un notaire devrais-je passer par une AG Ordinaire ou une AG spéciale ? Le règlement de copropriété prévoit-il la possibilité de quitter la copropriété ?

Réfléchir à la possibilité technique (isoler ma maison des équipements communs (VMC,CHAUFFAGE communs , accès au réseau TV et parabole, réseau EU, EP)

Déterminer si mon accès actuel au réseau d'EAU est issu des canalisations communes ou est déjà un accès indépendant Déterminer si mes évacuations EAU USEES sont déjà séparées de celles de la copropriété Savoir si je devrai toujours utiliser certaines parties communes (passage piéton)

Demander un devis à un géomètre expert pour délimitation de la parcelle

Demander le coût de la modification de l'EDD (élément Descriptif De Division de la copropriété) dont la nouvelle répartition des charges sans mon lot

Estimer le coût du rachat à la copropriété du terrain d'implantation de ma maison (car le sol bâti et non bâti fait partie des communs)

Estimer le coût du rachat à la propriété de l'emplacement à usage exclusif et privatif contigu à ma maison (place de parking extérieure)

Estimer le coût de la réalisation d'une séparation entre ma maison et la copropriété si cela est souhaité ou demandé par la COPRO

Estimer l'augmentation de mes impôts fonciers (augmentation superficie au sol)

connaître le coût du syndic pour la tenue d'une éventuelle AG Extraordinaire

Demander une estimation des frais de notaire que je devrai payer

A partir de mes réflexions et renseignements pris, je poursuivrai ou non la démarche.

Peut-être que j'en viendrai à la conclusion qu'il serait plus judicieux de vendre ma maison en copropriété et d'acheter un bien totalement indépendant exclusivement privé

Informez le Conseil Syndical et le syndic de mon projet afin de connaître leur avis

Proposer une résolution en AG ordinaire (COPRO) ou spéciale (à mes frais)

avec présentation d'un dossier - études techniques de séparation des équipements -
Présentation d'éventuelles servitudes souhaitées - estimation du bilan financier au niveau des charges (ma contribution aux charges qui seront à reprendre par les propriétaires de la copropriété que je souhaite quitter)

- identification du terrain sur lequel est implanté ma maison dont je souhaite être l'unique propriétaire

- Proposition d'achat des superficies (implantation maison et terrain contigu à ma maison)

- proposition concernant la limite séparative créée

- présentation de la modification EDD et de la nouvelle répartition des charges

Nouveau plan d'implantation de la COPRO

- Annonce que je supporterai tous les frais liés au projet

Encore tous mes remerciements pour vos informations et avis

Cordialement

Par **beatles**, le 12/04/2021 à 10:54

En préambule je voudrai relever que Yukiko avec son savant mélange entre immeubles bâtis et ensemble immobilier se permet de vouloir révolutionner le but de la loi du 10 juillet 1965 tel que l'ont rappelé M. Jean Foyer (garde des sceaux) devant l'assemblée nationale ([page 817 du JOAN](#)) et M. Yvon Bourges (secrétaire d'État auprès du premier ministre) devant le sénat ([page 517 du JOS](#)).

La loi concerne bien la « verticalité » d'immeubles d'habitation divisés par étages ou appartements qu'avait précédé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements qui elle-même avait abrogé l'article 664 du Code civil ([article 48](#) de la loi du 10 juillet 1965) :

[quote]

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ;

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.

[/quote]

Ceci pour préciser que l'on ne peut répondre qu'à ce que l'on connaît et non pas que l'on invente.

Vous décrivez exactement ce que la majorité des notaires « fautifs » vous proposeront après vous avoir mis dans une situation illégale [qu'ils avouent eux-mêmes](#) ; vous constaterez qu'ils préconisent les retraits à l'article 25 mais que pour que ces retraits soient possibles il ne faut pas qu'il existe de partie commune, et que dans le cas où il en existe de créer une ASL mais à l'unanimité ; ce qui signifie qu'il faut obligatoirement l'unanimité et non pas la majorité absolue de l'article 25 pour les retraits ; bonjour la confusion et le sérieux de la démarche de fautifs qui veulent vous ponctionner une seconde fois en pratiquant le partage perpétuel.

Vous ne vous trouvez pas dans la même situation que la mienne qui concernait une copropriété horizontale de 141 lots pavillonnaires (voir dans cette discussion [mon message du 30/01/2021 09 :55](#)) et ce sera à vous de convaincre les autres copropriétaires de cette situation illégale dans laquelle vous a mis le notaire rédacteur de votre acte de vente.