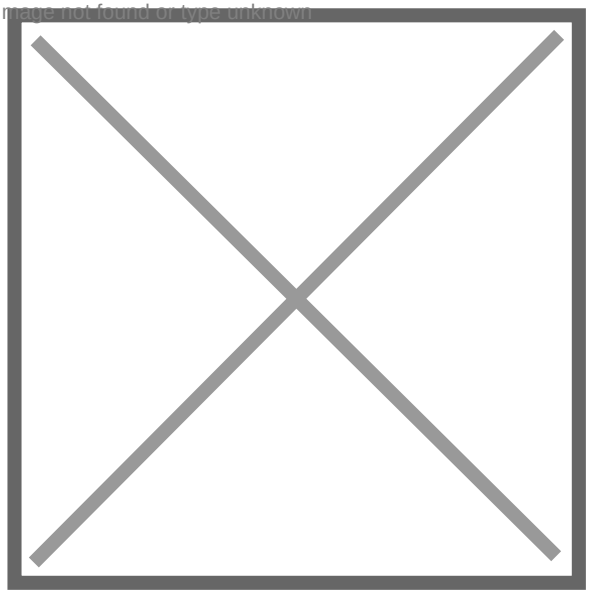
Image not found or type unknown



Copropriété sans parties communes

Par **Albon**, le **22/06/2019** à **11:55**

Bonjour,
Nous sommes une micro copropriété de 2 lots sans parties communes, si ce n'est le terrain sur lequel est construit le bâtiment, pour laquelle je fais office de syndic bénévole.
De fait il n'y a aucune charge de copropriété et pas de budget à gérer. Il semble donc ridicule de réunir une assemblée générale pour se dire que l'on a rien à se dire :)
Dans ce cas est-il possible de mentionner dans le courrier de convocation de l'assemblée générale, le fait qu'il n'y a pas d'ordre du jour et donc qu'il n'est pas nécessaire de se réunir?
Merci

Par **wolfram2**, le **22/06/2019** à **14:34**

Bonjour

Sur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi n° 65-557 et son décret d'appli n° 67-223.

Vous aurez ainsi l'essentiel du statut de la copro, y compris les allègements relatifs aux petites copros.

L'article 3 vous définit les parties de la copro qui dans le silence ou la contradiction des titre sont classées parties communes. Et qui sont soumises aux impôts fonciers. Nécessitent des frais de fonctionnement, de l'entretien, de la maintenance, des réparations, un ravalement etc. Qui doivent être assumées par le syndicat des copropriétaires. Et les charges réparties entre eux conformément à l'état de répartition des charges. Celui-ci devrait figurer dans le

règlement de copro.

Le site service-public vous donne plein d'infos aussi claires et simples que possible sur les sujets à caractère juridique.

Cordialement wolfram

Par **morobar**, le **22/06/2019** à **19:40**

En effet, l'impôt foncier est une charge commune, ainsi que les assurances éventuellement souscrites.

Par ailleurs tout aménagement d'un des 2 copropriétaires sur son lot nécessite l'accord de l'autre en AG.

L'intéret d'assurer ?

Par exemple le jour où le sol s'effondre pour une cause ou une autre vous comprendrez le sens de l'adage l'assurance ne coute cher qu'avant le sinistre.

En attandant vous établissez un simple PV de réunion, même non tenue, et le faite signer par les 2 copropriétaires.

Par **nihilscio**, le **22/06/2019** à **21:43**

Bonjour,

L'assurance de la partie commune peut se faire au travers des assurances habitation de chacun des deux copropriétaires sans qu'il soit nécessaire de souscrire un contrat spécifique pour la copropriété.

Il est peu probable que la copropriété soit imposée pour le terrain partie commune. La taxe foncière de ce terrain est probablement intégrée dans les taxes foncières des deux copropriétaires.

Il y a une obligation à ne pas oublier, celle d'inscrire votre copropriété sur le registre des copropriétés : articles L 711-1 et suivants ainsi que R 711-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Par **morobar**, le **23/06/2019** à **08:48**

En matière d'assurance, "peut" signifie "probable" signifie risque minime, mais non nul. C'est mon avis.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il faut donc indiquer à l'assureur ce qu'on assure si on ne veut pas se voir opposer une fin de non recevoir ou une minoration en cas de sinistre.

Idem pour l'impôt foncier,même si établi individuellement le recouvrement d'un impayé éventuel frappera indistinctement l'un ou l'autre.

Par **nihilscio**, le **23/06/2019** à **11:03**

En bon français, que ce soit en matière d'assurance ou en d'autres matières, le verbe "pouvoir" peut expimer soit une possibilité matérielle de faire quelque chose, soit une probabilité, soit encore un droit de faire quelque chose. C'est précisé dans le contexte. En l'occurence, le contexte indique : *sans qu'il soit nécessaire de souscrire un contrat spécifique pour la copropriété.* **Il n'est donc pas question de probabilité. Il y a certitude**. **Afin d'assurer les parties communes, il n'est pas nécessaire de souscrire un contrat spécifique :** il suffit de prendre en compte dans les contrats individuels les parts d'indivision du terrain.

Il faut évidemment que cela apparaisse clairement dans le contrat. Si cela n'apparaît pas, il faut demander un avenenant à son assureur. Cela tombe sous le sens.

Pas du tout idem pour l'impôt foncier. La copropriété n'est taxée que dans certains cas, notamment lorsque des lots de copropriété appartiennent au syndicat. Dans les cas simples, qui représentent au moins 90% des copropriétés, la part de taxe foncière portant sur les parties communes est intégrée dans la taxe foncière payée par chaque copropriétaire. Il est parfaitement normal que le syndicat ne reçoive pas d'avis. Une copropriété est une indivision. Chaque copropriétaire paie pour sa part d'indivision. Tout simplement.

Par **Tisuisse**, le **23/06/2019** à **11:09**

Bonjour,

Les murs extérieurs ainsi que les murs porteurs intérieurs, la toiture, la clôture, les canalisations enterrées d'alimentation en eau, en gaz, les évacuations des eaux pluviales et usées, etc, sont des parties communes.

Si les terrains sont biens délimités quand à leurs usages privatifs, le mieux serait de voir un notaire pour faire disparaître cette copropriété qui, en fait, risque d'apporter plus de désagréments que de satisfaction.

Par **nihilscio**, le **23/06/2019** à **12:47**

Dans une telle copropriété où il y a deux maisons distinctes appartenant chacune à l’un des deux copropriétaires, ces maisons sont intégralement des parties privatives y compris les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

murs porteurs et la toiture.

Il n’y a aucune raison de mettre en doute l’assertion initiale selon laquelle il n’y a d’autre partie commune que le terrain et qu’en conséquence il n’y a pas de dépenses courantes nécessitant un budget commun. Il ne sert à rien de convoquer une assemblée générale avec un ordre du jour vide et de se réunir pour constater qu’on n’a rien à se dire. Tout au plus faut-il penser à prendre l’apéritif ensemble au moins une fois tous les trois ans histoire de désigner le syndic, quoique ce ne soit même pas indispensable.

Il est possible de dissoudre la copropriété. L'opération ne sera soumise ni à droit de mutation ni à droit d'enregistrement, sauf sur la soulte éventuelle, mais il faudra tout de même rémunérer le géomètre et le notaire. La dissolution de la copropriété peut amener à définir des servitudes.

Par **talcoat**, le **24/06/2019** à **11:23**

Bonjour,

Il n'y a pas de copropriété sans parties communes.

Le schéma présenté laisse supposer à une indivision (faussement appelé copropriété horizontale) montage ancien destiné à contourner la législation à l'époque où existaient encore le COS et les surfaces minimum pour délivrer un permis de construire.

Aujourd'hui la solution est de sortir de ce régime en procédant à une division.

Par **nihilscio**, le **24/06/2019** à **12:02**

C'est bien une copropriété puisque le terrain est partie commune. On peut effectivement en sortir comme cela a été déjà dit.

Par **talcoat**, le **24/06/2019** à **14:46**

Juridiquement s'agit bien d'une indivision...

Le procédé présenté consiste à attribuer à chaque indivisaire un "lot" comprenant une surface à construire sur un terrain demeurant commun à tous dans son usage et dans sa propriété.

Chaque personne pouvant à partir d'un sol demeurant indivis, construire son bâtiment avec comme assiette la totalité de la propriété foncière.

Cette méthode dont le but était de contourner la réglementation sur les lotissements a été admise jusqu'à un arrêt du Conseil d'Etat du 26 septembre 1990.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

A noter que le congrès des Notaires de 1993 a également condamné ce procédé.

Par **nihilscio**, le **25/06/2019** à **14:11**

Les informations données par l'initiateur de la discussion ne permettent pas d'affirmer qu'il n'y a qu'indivision et non copropriété. La mention d'un syndic laisse au contraire entendre que l'ensemble est régi par un état descriptif de division et un règlement de copropriété conforme au statut de la copropriété avec des parties privatives en pleine propriété.

Certains montages, comme celui décrit dans l'arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence du 24 janvier 2008, n° 06/19835**,** ne sont pas de vraies copropriétés mais d'autres, comme celui décrit dans l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille du 3 juin 1999, n°97MA05313**,** sont bel et bien des copropriétés.

Dans le cas présent on peut soupçonner qu'à l'origine il y a eu contournement des règles de l'urbanisme mais il est sans intérêt de le relever : les permis n'ayant pas été annulés, la situation actuelle a été légalisée.

La question posée n'est pas : Comment sortir de cette situation ? Mais : est-on vraiment obligé de se réunir en assemblée générale s'il n'y a pas de décision à prendre ? Les intéressés peuvent très bien se satisfaire de la situation actuelle et même y trouver un avantage, celui de contrôler ce que fait chacun sur son lot, s'ils tiennent à ce que l'ensemble conserve un certain aspect.

Par **Albon**, le **25/06/2019** à **19:17**

Merci à chacun pour vos réponses très circonstanciées.

En fait il s'agit d'une maison de ville sur 4 niveaux, les 2 niveaux inférieurs constituant un appartement et les 2 niveaux supérieurs un second appartement.
Je comprends à la lueur de vos réponses qu'il y a effectivement des parties communes (toiture, façade, etc.), bien qu'il y ait 2 entrées distinctes sur rue (pas de sas d'entrée commun).
Dans le cas présent il semble que la scission de la copropriété ne soit donc pas réalisable, ce qui en outre me paraîtrait un peu compliqué.
Par ailleurs la maison ayant été construite en 2010 et étant en excellent état, il n'y a pas de travaux, ni de charges d'entretien à prévoir avant un certain temps.
Par contre à en juger par vos réponses, il semble néanmoins nécessaire de réunir une assemblée générale annuelle avec convocation et procès-verbal. N'ayant pas d'ordre du jour à proposer, j'ai pensé mettre comme résolution, "Validation du décompte d'eau froide". En effet la maison dispose d'un seul compteur d'eau du fournisseur, qui est à mon nom et qui se trouve dans mon logement (je règle directement les factures tous les trimestres, en me faisant

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

rembourser ensuite par le second propriétaire). La répartition se fait à l'aide d'un compteur divisionnaire qui permet de connaître la consommation d'eau de l'appartement des niveaux supérieurs. Il n'y a donc pas de débat à lancer autour de cette question, mais pour ne pas envoyer une convocation sans objet et éditer un PV sans résolution, j'ai pensé à cette solution.

Par **talcoat**, le **25/06/2019** à **19:35**

Il aurait été plus simple de définir cette situation dès le départ...

Malgré tout s'agissant d'un seul batiment la question de sortir du régime de la copropriété est superflue.

Mais, même avec seulement 2 lots les règles de gestion doivent être respectées sous peine d'engager la responsabilité du syndic.

Par **morobar**, le **26/06/2019** à **09:50**

En outre j'intérrogerai mon assureur pour savoir ce qu'il adviendrait en cas de tempête qui emporterait le toit, ou qu'une partie de celui-ci se détache pour atterir sur la tête d'un passant.

Par **talcoat**, le **26/06/2019** à **11:19**

Pas besoin d'interroger l'assureur : dans ce cas le syndicat serait responsable et le syndic fautif du défaut d'assurance.

Par **morobar**, le **26/06/2019** à **11:46**

Je répondais à ceci:

[quote]
Il y a certitude. Afin d'assurer les parties communes, il n'est pas nécessaire de souscrire un contrat spécifique : [/b] il suffit de prendre en compte dans les contrats individuels les parts d'indivision du terrain.

[/quote]
Des contrat d'assurance, j'en ai souscrit à titre individuel beaucoup, et à titre professionel de gigantesques avec l'appui de courtiers spécialistes (flottes de camions).

ET je n'ai jamais hésité en cas de doute à demander et obtenir un éclaississement écrit.

Pour que cela coute...

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **26/06/2019** à **12:29**

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre : article 9-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. En pratique, dans les tout petits immeubles, le syndicat peut être assuré au travers des assurances personnelles de chacun des copropriétaires. Si c'est la solution adoptée par ces copropriétaires, en cas de doute, ceux-ci doivent consulter leurs assureurs pour vérifier que les garanties s'étendent à leurs quotes-parts de parties communes et, le cas échéant, demander la modification du contrat qui s'impose.

[quote]
Mais, même avec seulement 2 lots les règles de gestion doivent être respectées sous peine d'engager la responsabilité du syndic.[/quote]

La responsabilité du syndic n'est engagée que dans la mesure où il y a un syndic et où l'infraction aux règles est imputable au syndic. Dans de nombreuses micro-copropriété on s'affranchit des règles de gestion, beaucoup ne désignent même pas de syndic, et c'est sans conséquence tant qu'il y a consensus et que cela ne nuit pas aux tiers. Mais il suffit qu'un seul copropriétaire le demande pour que le syndicat se conforme aux dispositions d'ordre public.

Par **morobar**, le **26/06/2019** à **17:24**

[quote]
en cas de doute, ceux-ci doivent consulter leurs assureurs pour vérifier que les garanties s'étendent à leurs quotes-parts de parties communes et, le cas échéant, demander la modification du contrat qui s'impose.

[/quote]
Je n'ai rien écrit d'autre chose et je n'affirme pas péremptoirement que l'assurance individuelle couvre toujours les communs et surtout la responsabilité du syndicat.

C'est peut-être possible, mais de là à parier que c'est forcément le cas général il y a un pas que je ne franchis pas.

Par **nihilscio**, le **26/06/2019** à **17:43**

Je ne vous ai pas contredit et je n'ai pas prétendu que vous affirmiez que l'assurance individuelle couvrait toujours les communs et la responsabilité du syndicat. J'ai simplement dit que l'assurance individuelles pouvait, dans les toutes petites copropriétés, garantir le copropriétaire à la fois en tant que propriétaire de ses parties privatives et en tant que propriétaire indivis des parties communes. Ce n'est certainement pas le cas général.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés