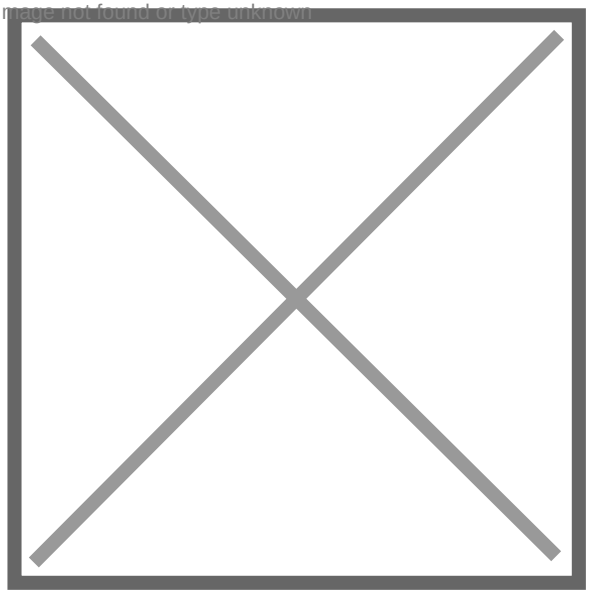
Image not found or type unknown



Scission judiciaire de copropriété article 29 - 4

Par **GPB**, le **24/07/2015** à **22:50**

Bonjour,

Je suis propriétaire par succession, d'un logement de deux pièces qui est imbriqué et accolé dans un autre bâtiment qui constitue un autre logement.
Ces deux lots avaient été achetés ensemble et font partie d'une même copropriété.
Je suis donc, de fait, co-propriétaire du petit bâtiment.

Le bâtiment est constitué de la manière suivante.
Mon logement constitué de 2 pièces.
Et un logement, plus grand, en partie au-dessus de ces 2 pièces, dont une pièce de vie au dessus de ma première pièce et une terrasse au dessus de ma seconde pièce.
A part le toit et les murs je n'ai donc pas de partie communes avec l'autre logement.

Cependant l'entente avec les autres copropriétaires est totalement conflictuelle et donc impossible.
Et un point de non retour a été atteint, ce qui crée une situation de blocage inextricable.

Il n'y a jamais eu de syndic ni de règlement de copropriété.

Je souhaiterais dissoudre la copropriété.
Je voudrais savoir s'il est possible de sortir de cette copropriété même si l'autre copropriétaire n'est pas d'accord.

J'ai fait des recherches sur internet et j'ai trouvés les informations parfois contradictoires, c'est

pourquoi je viens tenter de trouver des éclaircissements ici

j'ai trouvé les informations suivantes :
forum-juridique.net-iris.fr/immobilier/17272-dissolution-copropriete-faire.html
forum-juridique.net-iris.fr/immobilier/320581-scission-copropriete.html
forum-juridique.net-iris.fr/immobilier/54404-sortir-copropriete.html
www.leparticulier.fr/jcms/11198_DiscussionForum/comment-sortir-d-une-copropriete
---
La constitution d'une propriété séparée ou sortie, est régie par l'article 289 de la loi de 1965, la condition commune préalable étant que la division de la propriété du sol soit possible.
A partir du moment où il y a des parties communes aux 2 habitations : escalier, toit, descente d'eau, caves... on ne peut pas sortir d'une copropriété.

SOURCE :
www.guichetdusavoir.org/viewtopic.php?f=2&t=44426&view=print

La scission de la copropriété permet la constitution de copropriétés séparées ou d'une propriété séparée et d'une copropriété.
La loi SRU du 13 décembre 2000 a réécrit l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, relatif aux scissions de copropriété afin d'en faciliter la mise en œuvre. Par ailleurs, pour les copropriétés en difficulté sous administration provisoire, des modalités de scission judiciaires ont été créées par la loi SRU.
Dans tous les cas, la scission ne peut être effectuée que si la division de la propriété du sol est possible.
La scission de copropriété (article 28 de la loi du 10 juillet 1965)
Les conditions de base : deux conditions préalables doivent être réunies :
*la copropriété doit comporter plusieurs bâtiments, collectifs ou individuels (y compris une maison individuelle) ;
*la division de la propriété du sol doit être possible, ce qui exclut tous bâtiments imbriqués ou superposés.

Un seul copropriétaire peut demander le retrait de son ou ses lot (s) de la copropriété initiale, pour constituer une propriété séparée (scission). Cette opération suppose d'une part, que la copropriété comporte plusieurs bâtiments et d'autre part, que la division de la propriété du sol soit possible (absence de parties communes nécessaires à l'usage de tous les ex-copropriétaires).

SOURCE :
www.avoquard.com/fichiers/file/La%20Scission%20en%20copropri%C3%A9t%C3%A9-%20J%C3%A9r%C3%B4me%20Hocquard.pdf

La scission a pour objectif de sortir un lot de la copropriété, afin de ne former qu'une seule propriété immobilière, séparée de la copropriété initiale, et pleinement indépendante de cette dernière.

Au régime de la «scission conventionnelle» organisé à l'article 28, s'ajoute une scission judiciaire prévue à l'article 29 - 4 réservée au cas particulier des copropriétés en difficulté (Jean-Marc ROUX, « La scission judiciaire de copropriété », Construction – Urbanisme : mai 2006, étude 5)

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cette scission intervient sur autorisation du président du TGI,statuant comme en référé, en ouverture du rapport de l’administrateur judiciaire de la copropriété et avis des copropriétaires, et dans le seul dessein de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

SOURCE:
www.cheuvreux-notaires.fr/duflot_reforme/actualites/nju_20140701_scission-de-copropriete-en-volumes.pdf

Pour remédier aux difficultés de gouvernance, le législateur est venu prévoir à l’article 28 de la loi du 10 juillet 1965 la scission de copropriété en volumes.
Ainsi, désormais, il est admis que la scission de copropriété puisse être employée pour la division en volumes d’un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.

SOURCE :
www.village-justice.com/forum/viewtopic.php?t=828#42kSTGzZBQB4prDV.99

La création d'un lot volume : dans ce type de biens immobiliers on divise la propriété, sans créer de quote-parts de parties communes.
Une personne est propriétaire du sol, et de ce qu'il y a au-dessus, jusqu'à un certain point d'altimétrie, le suivant est propriétaire encore au-dessus, etc (résumé vulgairement...)
Cependant, ce type de montage n'existe qu'à condition de ne pas rentrer dans le cadre impératif de l'article 1 de la loi de 1965 sur la copropriété et ne se justifie donc que dans des ensembles immobiliers complexes (exemple : parking public en sous-sol, centre commercial au-dessus imbriqué avec une copropriété à usage d'habitation...)
Autrement, seules les solutions évoquées ci-dessus permettent de sortir du régime de la copropriété.

D'après tous ces éléments je n'arrive pas à déterminer s'il y a la moindre éventualité d'obtenir la scission de la copropriété.
Existe-t-il une brèche dans laquelle rentrer afin d'éviter la copropriété de ces petits immeubles ?

Merci beaucoup de votre attention, et par avance de votre aide, vos renseignements ou de vos directions à suivre.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés