

**CONVENTION CADRE DE RETRAITS DES MAISONS INDIVIDUELLES ET DE
L'IMMEUBLE COLLECTIF**

MONS EN BAROEUL (59370)

SDC JULES LEMAIRE

ARTICLE 28 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

PROJET V5

A la requête des copropriétaires des lots ci-après visés, l'assemblée est appelée à délibérer sur le retrait desdits lots.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété :

« I. Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

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 ;

b) 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.

II.- Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

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.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

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.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

IV.- (...). »

1°) DIVISION FONCIERE

Pour rappel, l'assise actuelle de la copropriété est composée des parcelles suivantes :

- section AN numéro 666 ;
- section AN numéro 667.

Ont été **joint**s à la convocation de la présente assemblée :

- un extrait du plan cadastral ;
- un projet de division parcellaire.

A chaque retrait, une parcelle sera retirée de l'assise de copropriété et attribuée en pleine propriété au retrayant.

Le lot de copropriété de chaque retrayant sera supprimé.

Une clause particulière précise les modalités de retrait de l'immeuble collectif.

2°) DIVISION MATERIELLE ET JURIDIQUE

2.1°) DIVISION MATERIELLE

La présent retrait ne nécessite pas l'édification de limites séparatives.

En effet, chacune des maisons individuelles dispose de sa limite séparative.

2.2°) DIVISION JURIDIQUE

Chacun des retraits n'est pas constitutif d'une opération de lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, chacun des retraits porte sur des immeubles déjà bâtis et non destinés à être démolis.

3°) EQUIPEMENTS COMMUNS ET RESEAUX

3.1°) DESIGNATION DES ELEMENTS COMMUNS

Pour mémoire, il peut exister certains équipements collectifs de type voies d'accès, chaudière collective, piscine, courts de tennis, ascenseurs, ou autre nécessitant un régime spécifique.

Il est ici précisé qu'il n'existe aucun élément d'équipement commun.

3.2°) RESEAUX

Chacun des retrayants déclare que la parcelle objet du retrait est raccordée au réseau collectif d'assainissement par son propre système individuel située exclusivement sur sa parcelle.

Chacun des retrayants déclare que la parcelle objet du retrait dispose de son propre réseau et compteur d'eau, d'électricité et de gaz.

4°) SERVITUDES

4.1°) ENUMERATION DES SERVITUDES

Il est ici rappelé les différentes servitudes qui pourrait être stipulées sans que cette liste soit limitative :

- servitudes *son aedificandi* ;
- servitudes d'appui ;
- servitudes d'accrochage et d'encrage ;
- servitudes de passage ;
- servitudes relatives aux canalisations et réseaux ;
- servitudes d'écoulement des eaux pluviales ;

- servitudes de sécurité incendie.

Il est ici précisé que chacune des parcelles objet du retrait a un accès unique et exclusif à la voie publique à l'exception du lot numéro 17 situé 2 rue Saint-Exupéry qui possède un garage situé à l'Ouest de la parcelle.

Si ce lot est retiré de la copropriété, il bénéficiera d'une servitude de passage pour véhicules automobiles tant que la voie d'accès ne sera pas rétrocedée à la commune.

Cette servitude est consentie gratuitement.

Ladite parcelle supportera les charges d'entretien de la voirie et de ses accessoires dans les mêmes proportions qu'un garage de taille équivalent.

4.2°) ABSENCE DE SERVITUDE RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS OU DE CAHIER DES CHARGES

Il n'est établie aucune servitude relative à l'implantation, à la construction, à l'aspect extérieur ou à l'occupation des bâtiments ; la copropriété et chaque retenant déclarent vouloir s'en remettre aux dispositions du droit commun des constructions et aux règles d'urbanisme.

5°) ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chaque retrait n'a pas pour effet d'entraîner une dissolution du syndicat initial.

En raison de chacun des retraits une adaptation du règlement de copropriété est toutefois nécessaire.

Il sera constaté, à chaque retrait, les modifications suivantes du règlement de copropriété :

- diminution des tantièmes de parties communes par soustraction des tantièmes du lot supprimé ;
- diminution des tantièmes de charges par soustraction des tantièmes du lot supprimé ;
- diminution de l'assise de la copropriété par soustraction de la parcelle du retenant.

6°) COMPENSATIONS FINANCIERES

Un retrait peut s'accompagner de soultes lorsqu'il est attribué au retenant des droits supérieurs ou inférieurs à ceux dont il bénéficiait antérieurement au sein de la copropriété.

Ainsi, par exemple s'il recueille des terrains potentiellement constructibles ou des espaces facilement sur-élevables ou inversement, si le retrait aboutit à la privation de ces droits.

Il est ici précisé que plusieurs éléments sont susceptibles de justifier l'existence d'une soulte de retrait ou d'une indemnisation des retenant en faveur du syndicat :

1°) ACTION JUDICIAIRE

Le syndicat des copropriétaires a été assigné par Monsieur Richard WINER propriétaire du lot n°44 en annulation de la résolution n°11 de l'assemblée générale du 16 mars 2023 et de la résolution n°21 de l'assemblée générale du 30 novembre 2023 relatives à des travaux réalisés par le propriétaire du lot n°43.

Il est demandé, dans chacune des procédures, la somme de 4.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'incidence financière totale de ces procédures peut être évaluée à 6.000,00 €.

2°) TRANSFORMATEUR

Le lot n°129 situé rue Saint-Exupéry est constitué d'un ancien transformateur électrique. La mairie de MONS-EN-BARŒUL (Nord) a accepté aux termes d'un courriel en date du 15 mars 2023 d'acquiescer ledit transformateur moyennant le prix de 1,00 € symbolique et paiement des frais d'actes par le syndicat des copropriétaires.

Les frais d'actes peuvent être évalués à 1.400,00 € (en ce compris le modificatif de l'état descriptif de division) auquel il convient de rajouter les frais d'avocat, de diagnostics et d'expertises évalués à 1.200,00 €.

3°) USUCAPION DES LOTS 172 A 175

Chacun des copropriétaires reconnaît que le syndicat principal possède par des actes matériels comme un propriétaire depuis plus de 30 ans, les lots 172 à 175, de façon paisible, publique et non équivoque.

Un acte constatant cette usucapion au bénéfice du syndicat sera établi.

Pour la bonne compréhension des présentes, il est précisé que ces lots seront inclus dans la copropriété de l'immeuble collectif dont le retrait est pressenti.

La valeur des lots, si l'usucapion n'est pas contesté, est évaluée à 16.000,00 €.

Tout pouvoir est donné au syndic du syndicat initial pour constater cette usucapion au profit du syndicat initial.

En cas de cession ou de location desdits lots, un droit de préférence est accordé aux propriétaires / occupants de l'immeuble collectif.

La rédaction de l'attestation notariée relatives auxdites usucapions est évaluée à 2.600,00 €.

4°) REFONTE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il conviendra de procéder à la refonte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division pour les lots subsistants dans la copropriété initiale qui ne sera pas dissoute. Cette refonte est justifiée notamment en raison des multiples retraits rendant incompréhensible le règlement de copropriété-état descriptif de division et le nombre d'effets relatifs qu'il sera nécessaire de relater pour les besoins de la publicité foncière à défaut de refonte.

Le coût de la refonte et de sa publication peuvent être évalués à 3.200,00 €.

Il est convenu à titre forfaitaire et définitif la compensation entre ces quatre éléments financiers sous réserve du versement par chaque retenant d'une fraction, à proportion de ses tantièmes de charges communes générales, de la somme de 6.000,00 €.

7°) SITUATION COMPTABLE ET FINANCIERE DU SYNDICAT INITIAL

7.1°) APPROBATION DES COMPTES

Il est ici précisé que les derniers comptes qui ont été approuvés sont les comptes du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023.

Ces comptes ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2023.

7.2°) SITUATION COMPTABLE

Chacun des retenant déclare qu'il n'a connaissance d'aucune dette ou créance du syndicat des copropriétaires d'un montant supérieur à MILLE EUROS (1.000,00 €).

Cette affirmation est confirmée par l'Assemblée générale.

8°) DATE D'EFFET DU RETRAIT

Conformément aux dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic procédera à la notification du procès-verbal de la présente assemblée aux copropriétaires opposants ou défaillants.

A défaut d'opposition dans le délai visé à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 la date d'effet de chaque retrait est fixée à la date de chaque régularisation d'un retrait par acte authentique.

9°) EFFETS DU RETRAIT

9.1°) EFFETS A L'EGARD DE LA COPROPRIETE

Provision exigible sur le budget prévisionnel – Le retrayant sera redevable des provisions exigibles sur le budget prévisionnel jusqu'à la date d'effet du retrait.

Le syndic procédera à l'établissement d'un compte *pro rata-temporis*.

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes de l'année en cours ou des exercices antérieurs fera le profit ou la perte du syndicat initial.

Procédures - Le syndicat et le retrayant conviennent ce qui suit :

- que le retrait peut être demandé et accordé même s'il existe des procédures en cours relatives au retrayant ou à la parcelle objet du retrait ;
- que le retrayant sera libéré pour toute procédure qu'elle trouve son origine antérieurement ou postérieurement à la date d'effet du retrait ; le syndicat initial en fera son profit ou sa perte.

Travaux de copropriété décidés - Il est expressément convenu que le retrayant restera tenu des travaux votés mais non encore payés à ce jour.

Travaux de copropriété non encore décidés - En ce qui concerne les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour et jusqu'à la date d'effet du retrait, il est expressément convenu que le retrayant n'en sera pas tenu.

Travaux d'urgence ou prescrits administrativement - Les travaux réalisés d'urgence ou prescrits administrativement avant la date d'effet du retrait et relatifs à la parcelle objet du retrait seront à la charge du retrayant.

Fonds de roulement ou avance de trésorerie - Dans l'hypothèse où la situation comptable de retrait délivré par le Syndic à l'occasion du retrait révèle l'existence d'un fonds de roulement ou d'une avance de trésorerie, ledit fonds de roulement ou ladite avance de trésorerie sera versé au retrayant.

Emprunt collectif - Chacun des retrayants déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'emprunt bancaire souscrit au nom du syndicat des copropriétaires.

Toutefois, en cas d'existence d'un emprunt collectif révélé par la situation comptable du retrayant avant la régularisation de l'acte de retrait, les sommes restant dues par le copropriétaire retrayant au titre du remboursement de l'emprunt - en ce compris les accessoires - seront immédiatement exigibles.

Fonds travaux - Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 14-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et

définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. ».

Nonobstant ces dispositions, le fonds travaux attaché au lot supprimé sera restitué au retrayant.

Absence de garantie de passif – Le retrayant ne sera pas tenu des dettes inconnues à la date d'effet du retrait pour des charges antérieures à la date d'effet du retrait.

Comptes – Préalablement à chaque acte de retrait, le syndic établira la situation comptable de retrait conformément à la présente convention.

Le notaire procédera au règlement indiqué.

La rémunération du syndic est fixée à la somme de 168,00 € TTC.

9.2°) ABSENCE DE GARANTIE

Chacun du syndicat des copropriétaires, des copropriétaires et du retrayant prendra les immeubles dont il est propriétaire dans leur état sans aucun recours notamment pour des faits et actions relatifs à ces immeubles.

9.3°) EFFETS DE CHAQUE RETRAIT SUR LES PRESCRIPTIONS ACQUISITIVES

Chaque retrait sera sans effet sur les prescriptions acquises en cours ou accomplies.

Ainsi, chacun du syndicat, des copropriétaires ou du retrayant continuera à prescrire ou à subir la prescription et pourra joindre au délai de prescription les délais antérieurs à la scission.

Autrement dit, la présente scission constitue une simple opération intercalaires.

10°) ADAPTATION A L'IMMEUBLE COLLECTIF

La présente convention sera applicable au retrait de l'immeuble collectif, en ce compris les emplacements de stationnement adjacents.

Il sera établi pour chaque propriétaire d'un lot dans ledit immeuble collectif un état daté du retrait.

Le règlement de copropriété sera adapté en limitant son application aux lots compris dans l'immeuble collectif.

11°) FRAIS

L'intégralité des frais de publication de chaque retrait dont la modification du règlement de copropriété est à la charge de chaque retrayant.

L'assemblée est amenée à délibérer sur la convention cadre de retraits .

Majorité (article 25 avec passerelle à l'article 24) :

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 précise que :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».