



SIRIUS SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Chantal **LAHAYE**
Avocat Honoraire

Marie-Anne **BADE**

Pierre **DELANNOY**

Vincent **LEONARD**

Amélie **BRETIGNIERE**

Nicolas **PAPIACHVILI**
AVOCATS ASSOCIES

Marie **JAKOBI**

Onurkan **POLAT**

Leyre **MUNOZ**
AVOCATS

80, Rue de Marcq
59290 WASQUEHAL

Tél : 03.20.47.83.51

papiachvili@siriussavocats.fr
www.papiachvili-avocat.fr

Case Palais : 80



Monsieur Madjid BALEHRIZI

5 rue St Exupéry
59370 MONS EN BAROEUL

Envoi par Email :
belahrizimadjid@gmail.com

Wasquehal, le 22 janvier 2024

Nos réf. : 2023214 - BELAHRIZI / SDC 5 RUE ST EXUPERY - NP/LM/LM

Cher Monsieur,

Nous faisons suite à notre rendez-vous et vous remercions de la confiance témoignée dans ce dossier sensible.

Nous vous prions de trouver ci-dessous un compte rendu de nos échanges.

Vous êtes propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation sis 5 rue St Exupéry à MONS EN BAROEUL.

Votre bien immobilier fait partie d'une copropriété composée de 84 lots, étant précisée que la copropriété est composée de pavillons individuels mais également d'un immeuble composé de plusieurs lots.

Pendant plusieurs années, la copropriété n'était pas gérée par un Syndic et n'entraînait aucune charge pour ses copropriétaires.

Or, depuis un litige avec un copropriétaire, le syndic IMMOSENS a été désigné.

Vous considérez toutefois que la gestion de la copropriété par un Syndic n'est pas utile et suppose des frais à l'ensemble des copropriétaires à hauteur de 6.000 € par an, soit 400 € par an et par copropriétaire.

Dans ce contexte, vous souhaitez débiter une procédure de scission.

Pour ce faire, vous avez sollicité un géomètre expert afin d'établir le plan de copropriété et un projet de division parcellaire.

Nous vous prions de trouver ci-dessous les éléments juridiques correspondants à votre demande.

SCM SIRIUS AVOCATS
N° SIRET : 808632822
N° TVA INTRA : FR 26 535394738

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

I) Les conditions de la scission de copropriété

La scission de copropriété est notamment règlementée par les dispositions de l'article 28 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il ne peut y avoir retrait d'une copropriété que par la réunion de deux conditions :

1. La première exigence posée par l'article 28, I, alinéa premier de la loi du 10 juillet 1965 pour qu'une scission de copropriété puisse être envisagée est que l'immeuble « comporte plusieurs bâtiments ».

C'est bien le cas en l'espèce avec plusieurs bâtiments matériellement et techniquement séparables.

2. La seconde condition exigée pour qu'une demande de scission de copropriété puisse être formée est qu'il soit possible de diviser le sol en propriété. Cette condition est en fait double : il faut que la division du sol soit possible et que cette division puisse être opérée en propriété.

La loi exige que la scission débouche sur une division matérielle du sol en propriété : ceci implique que l'assiette du ou des bâtiments retirés se matérialise par la création d'une ou plusieurs nouvelles unités foncières.

Il conviendra de déterminer, en fonction des éléments du dossier, si les conditions de la scission sont pleinement réunies.

II) Préparation du dossier de scission

La sortie d'une copropriété horizontale doit être autorisée par un vote de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pour ce faire, un dossier technique et juridique doit être préparé.

L'assemblée générale ne peut se prononcer qu'au vu d'un dossier précis présenté par l'assemblée spéciale des copropriétaires demandeurs démontrant que la division en propriété du sol est réalisable et précisant les conditions « matérielles, juridiques et financières » de ce retrait (Cass. 3e civ., 4 juill. 1990, n° 88-18.191).

S'il apparaît que l'assemblée a donné son accord en l'absence des documents exigés pour l'information des copropriétaires, ou alors que les éléments d'information communiqués étaient insuffisants, sa décision est entachée de nullité (Cass. 3e civ., 13 nov. 2012, n° 11-21.033).

Il conviendra d'anticiper les incidences de ce retrait.

Nous serons en mesure de déterminer ces incidences après étude des pièces du dossier, échanges avec le Syndic et déplacement in situ.

On peut cependant d'ores et déjà en énumérer quelques-unes, qui se rencontrent le plus souvent.

- *Comment et à quel niveau va s'opérer la division du sol ?*
- *Quelles sont les mesures à prendre pour matérialiser cette division (établissement de clôtures séparatives ; travaux divers) ?*

- *S'il existe des équipements ou des réseaux communs (en l'espèce le portail électrique, l'interphone, les compteurs électriques, ...) ou des services communs (par exemple de gardiennage ou de conciergerie) le ou les immeubles retirés de la copropriété vont-ils leur rester reliés ou s'en dissocier ? Selon quelles modalités juridiques et pratiques ?*

Nous devons également anticiper les incidences juridiques.

Et notamment le sort des parties communes et des éléments d'équipements communs indivisibles.

Quel sera leur statut ? Seront-ils maintenus en indivision forcée, ou transférés à une entité extérieure dont il faudra prévoir la création (union de syndicats de copropriétaires ou association syndicale libre de propriétaires) ?

Y a-t-il lieu d'instituer des servitudes : de passage, de prospect, de tour d'échelle, etc. ?

Il faut également évoquer le sort des contrats passés par des tiers avec la copropriété, ou des procès en cours.

D'autre part la scission de copropriété aura nécessairement une incidence sur les documents constitutifs de la copropriété : état descriptif de division et règlement de copropriété.

Il conviendra de s'assurer des réponses à tous ces points.

Enfin, seront également étudiés les incidences fiscales de la scission.

Sans prétendre, là encore, être exhaustif, il y a lieu d'évoquer ici les incidences financières que l'on retrouvera nécessairement dans tous les cas de « scissions ».

Toute scission suppose l'exécution de travaux, sinon de nature matérielle, du moins de nature juridique, dont le coût doit être chiffré au moins approximativement.

Toute scission a également une incidence sur les charges, qui doit être aperçue.

Les créances et les dettes du syndicat originaire vont devoir faire l'objet d'une répartition entre les copropriétaires membres du syndicat qui subit le retrait, et les retrayants : selon quelles modalités ? La question doit être posée, de même que celle du coût fiscal de l'opération.

En sachant que selon l'article 749 A du code général des impôts, sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupes d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi du 10 juillet 1965 et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive.

Il conviendra par la suite d'établir les actes soumis lors de l'assemblée générale des copropriétaires tels que :

- Acte modificatif au règlement de copropriété,
- Acte modificatif à l'état descriptif de division
- Etc.

Nous attirons toutefois votre attention sur le fait que cela relève davantage de la compétence d'un notaire.

III) Processus de la scission

1. Dans la mesure où la propriété des lots des bâtiments concernés est répartie entre plusieurs propriétaires, ceux-ci doivent, réunis en assemblée spéciale (composée des seuls membres du bâtiment), approuver une résolution demandant la scission à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il convient donc dans un premier temps de convoquer et tenir une assemblée spéciale entre vous.

L'assemblée spéciale sera convoquée dans les conditions ordinaires, prévues par les articles 7, 8 et 50 du décret du 17 mars 1967 soit en principe par le syndic du syndicat principal.

Sur un plan général, lorsque l'assemblée se prononce, elle doit être en possession de tous les éléments décisionnels lui permettant de statuer en pleine connaissance de cause sur la question qui lui est soumise.

Pour rappel, l'assemblée spéciale ne décide pas de la scission : la question qui lui est posée est de savoir s'il est opportun de demander à l'assemblée générale des copropriétaires le retrait du syndicat initial du ou des bâtiments concernés pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés.

Avec la convocation, il conviendra de réunion « l'ensemble des documents nécessaires au vote éclairé de la scission ».

La décision doit être prise "à la majorité des voix de tous les copropriétaires" composant l'assemblée spéciale (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 28, I, b).

2. Puis, sur la demande de l'assemblée spéciale, une assemblée générale de la copropriété originelle doit être convoquée.

Il appartient à l'assemblée de vérifier que les conditions imposées par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 pour la validité de la scission sont effectivement remplies.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur « les conditions matérielles juridiques et financières nécessitées par la division ».

En outre, elle doit également examiner plusieurs questions, évoquées par l'article 28, III, de la loi du 10 juillet 1965.

Elles concernent la constitution éventuelle d'une union de syndicats et le vote des nouveaux règlements applicables aux syndicats ou à chacun des syndicats issus de la scission et de la nouvelle répartition des charges. En outre, bien que la loi soit muette à ce sujet, il apparaît opportun, si l'assemblée fait droit à la demande de scission, de désigner à ce stade un liquidateur du syndicat principal.

L'article 28, I, b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précité énonce que l'assemblée générale du syndicat statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

Il conviendra aussi de s'assurer que l'assemblée ne subordonne pas son accord à l'acceptation de diverses conditions imposées dans l'intérêt des copropriétaires : par exemple des contreparties financières, la prise d'engagements concernant le maintien de la destination d'origine ou encore des limitations à la possibilité de construire, ...

Pour votre information, la décision de l'assemblée accueillant ou rejetant la demande de retrait peut être mise en cause pour tous les motifs de forme ou de fond habituellement invoqués en cas de contestation d'une décision d'assemblée, et en particulier dans le cas de non-respect des conditions posées par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 pour la validité de la scission.

Selon l'usage, il est recommandé de suivre ces cinq étapes et ceci afin d'éviter un refus final de l'assemblée générale :

1. *Vote de principe de l'assemblée spéciale. Après avoir fourni à l'assemblée les principaux éléments de décision (notamment quant aux frais à engager) il lui sera demandé d'accepter dans son principe de former une demande de scission et, dans le cas de vote favorable, de mandater le syndic pour engager les frais nécessaires à la préparation des documents devant être fournis à l'assemblée générale ;*
2. *Vote de principe de l'assemblée générale. L'assemblée générale sera saisie dans les mêmes conditions que l'assemblée spéciale et il lui sera demandé d'accepter la scission dans son principe ;*
3. *Préparation du dossier de scission par le syndic. Si l'assemblée générale se prononce favorablement, le syndic de la copropriété, mandaté en dernier lieu par l'assemblée générale (et précédemment par l'assemblée spéciale), est chargé de faire établir l'ensemble des documents et actes nécessaires pour parvenir à la scission ;*
4. *Nouvelle saisine de l'assemblée spéciale. L'assemblée spéciale est de nouveau saisie et il lui est demandé de se prononcer, au vu du dossier constitué par le syndic, sur l'opportunité de saisir l'assemblée générale d'une demande de scission ;*
5. *Nouvelle saisine de l'assemblée générale. Si l'assemblée spéciale confirme son accord pour former une demande de scission, l'assemblée générale est de nouveau saisie et il lui est demandé de statuer, au vu du dossier constitué par le syndic, sur la demande qui lui est soumise.*

IV) Les suites de la décision approuvant la demande de scission

Le parachèvement de la procédure de retrait implique que soient au plus tôt réunies les assemblées du ou des nouveaux syndicats qui vont naître de la scission.

La loi elle-même (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 28, II, al. 2 et 28, III, al. 2) permet de déterminer l'ordre du jour de la première assemblée des nouveaux syndicats.

Si l'assemblée générale du syndicat initial a décidé de constituer une union de syndicats, elle aura à se prononcer sur l'adhésion à cette union. Elle devra en outre se doter de son propre règlement de copropriété. Enfin, bien que la loi soit muette à ce sujet, mais ce qui va de soi, il lui faudra, élire un syndic et un conseil syndical.

Il conviendra aussi d'anticiper les conséquences de la dissolution et liquidation du syndicat initial et de s'assurer de la bonne immatriculation des nouveaux syndicats (articles L. 711-1 à L. 711-7 du Code de la construction et de l'habitation issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi Alur).

Tels sont les premiers éléments à prendre en compte.

Enfin nous vous prions de trouver en pièce jointe la facture de nos honoraires dont nous confions le règlement à votre bon soin.

Avec nos remerciements,

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'N. PAPIACHVILI', with a stylized flourish.

Nicolas PAPIACHVILI