



Copropriété horizontale, pas de syndic / dissolution

Par Visiteur

Propriétaire dans une copropriété horizontale de onze lots créée depuis 1973 mais aucune assemblée ne s'est tenue depuis lors, en dépit d'un règlement de copropriété déposé au bureau des hypothèques de Nîmes. Pas de syndic, pas de budget, pas de frais pour l'entretien de l'impasse pris en charge jusque-là par la mairie. Un des copropriétaires a envoyé une lettre à tous les autres (en recommandé avec AR) pour une AG prévue le 30 juin à la mairie avec à l'ordre du jour 1) cession de l'impasse à la mairie [qui accepte] et 2) dissolution de la copropriété. Questions?

- la réunion du 30 juin est -elle légale et peut-elle valablement délibérer et décider OU faut-il passer par le TGI pour désigner un syndic qui convoquera une "vraie" AG?
- Quelles seraient les conséquences de la dissolution en termes de fiscalité?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Un des copropriétaires a envoyé une lettre à tous les autres (en recommandé avec AR) pour une AG prévue le 30 juin à la mairie avec à l'ordre du jour 1) cession de l'impasse à la mairie [qui accepte] et 2) dissolution de la copropriété. Questions?

- la réunion du 30 juin est -elle légale et peut-elle valablement délibérer et décider OU faut-il passer par le TGI pour désigner un syndic qui convoquera une "vraie" AG?

A ma connaissance, et vu le décret n°67-223 du 17 mars 1967, vous êtes obligé de saisir le TGI par requête afin d'obtenir la désignation d'un syndic. Ce dernier devra alors convoquer l'assemblée générale et vous pourrez dès lors procéder à la vente.

La réunion du 30 juin n'est juridiquement pas valable. Cela étant, si tous les copropriétaires sont d'accords pour vendre l'impasse et que la municipalité ne cherche pas trop la petite bête, vous pourrez peut être vendre sans passer par la cas TGI.

Quelles seraient les conséquences de la dissolution en termes de fiscalité?

Pour la dissolution et la liquidation de la copropriété, vous devez contacter un notaire afin qu'il procède aux formalités. Ces frais de notaires sont en partie composés d'une part variable. A priori, d'un point de vue fiscal, vous n'aurez pas grand chose à payer dans la mesure où la copropriété ne comprendra plus aucun bien. Vous n'aurez donc aucun droit d'enregistrement ni frais de partage à payer. En revanche, vous devrez payer l'impôt sur les plus values en ce qui concerne la cession de l'impasse.

Très cordialement.

Par Visiteur

Précisions pour vos commentaires éventuels

1) Cession de l'impasse

La cession sera gratuite. La mairie avait en fait entrepris via son notaire des démarches depuis 2000 pour cette cession qui est acceptable pour tous et c'est sans doute en raison de l'absence d'un interlocuteur légal représentant le syndicat de copropriétaires que l'opération n'a pas été actée. Ce qui nous ramène à la question de la validité de la réunion du 30 juin. Certains copropriétaires ne veulent pas passer par l'option TGI.

2) La dissolution de la copropriété

Exigera-t-elle la création d'un numéro cadastral pour chacun des onze lots et donc la désignation d'un géomètre expert pour effectuer la division cadastrale, outre la nécessité de passer par un notaire pour les autres formalités? Pour une décision aussi importante (la dissolution), la réunion du 30 juin une fois de plus est-elle le cadre valide?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Exigera-t-elle la création d'un numéro cadastral pour chacun des onze lots et donc la désignation d'un géomètre expert pour effectuer la division cadastrale, outre la nécessité de passer par un notaire pour les autres formalités?

Oui, effectivement. Au vu de votre question, j'avais ment envisager l'opération d'un point de vue fiscal.

seulePour une décision aussi importante (la dissolution), la réunion du 30 juin une fois de plus est-elle le cadre valide?

Oui et non. Comme je vous l'ai dit, l'AG est irrégulière. Maintenant, comme tous les copropriétaires sont d'accords, cela ne devrait pas poser de problème.

Très cordialement.

Par Visiteur

Désolé de revenir vers vous pour clarifier la situation. Si la réunion du 30 juin "n'est juridiquement pas valable" et s'il faut saisir le TGI pour obtenir la désignation d'un syndic, comment cette réunion peut elle malgré tout être considérée comme ayant le pouvoir de décider sur les points prévus à l'ordre du jour, d'autant qu'il faudra établir un PV signé par le président de séance ...et le syndic-poste non pourvu?

Par Visiteur

Cher monsieur,

i la réunion du 30 juin "n'est juridiquement pas valable" et s'il faut saisir le TGI pour obtenir la désignation d'un syndic, comment cette réunion peut elle malgré tout être considérée comme ayant le pouvoir de décider sur les points prévus à l'ordre du jour, d'autant qu'il faudra établir un PV signé par le président de séance ...et le syndic-poste non pourvu?

Je n'ai jamais dit qu'elle en avait le pouvoir! J'ai simplement dit que si tous les copropriétaires sont d'accords, cela risque de ne poser aucun problème puisque personne ne soulèvera la nullité de la délibération. Or, si personne ne demande la nullité, la délibération "paraîtra" valable aux yeux des tiers. C'est ce qui compte.

Il ne faut pas croire que le procureur de la république vérifie la régularité des convocations aux AG dans le cadre des copropriétés.

Très cordialement.

Par loumeyboun

Bonjour,

Soit vous tentez le coup sans désignation d'un administrateur provisoire soit vous le faites dans les règles de l'art comme le prévoit l'article 50 du décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 : « Le président du TGI, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à cet effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. »

Le président du TGI désignera le copropriétaire à l'origine du référé et le chargera de présider l'AG. Ce dernier qui aura rédigé l'ordre du jour, se fera désigner comme syndic bénévole.

Il faudra voter le don et non la cession de l'impasse à la Mairie pour que ce dernier intègre le domaine public. Il n'y a pas de vente puisque vous faites un don au domaine public ; donc pas de taxes et pas d'émolument proportionnel pour le notaire. Le coût : droit fixe de 125 euros plus 15 euros de contribution de sécurité immobilière.

Pour la suite je vous invite à consulter un blog fort intéressant « Comment tuer une copropriété horizontale »
[url=http://tuer-copropriete-horizontale.blog4ever.com/]http://tuer-copropriete-horizontale.blog4ever.com/[/url]

Cordialement ;

LMB