



Séparation copropriété

Par Anca

Bonjour à tous,

Je fais partie d'une copropriété qui comprend 2 propriétaires. Je souhaite séparer puis dissoudre la copropriété. J'aimerais savoir si cela est faisable, et à quel coût?

Contexte

- La copropriété est constituée de : 2 maisons (non mitoyennes), 2 terrains et 2 caves, l'ensemble subdivisés en 9 lots
- Je suis propriétaire de 6 lots : 4 lots constituant la maison, 1 lot pour le terrain (avec jouissance exclusive), 1 lot pour la cave
- Mon copropriétaire possède 3 lots : 1 lot pour la maison, 1 lot pour le terrain (avec jouissance exclusive), 1 lot pour la cave
- L'ensemble correspond à 1 unique parcelle sur le cadastre
- Le RCP indique clairement la division des lots (définition et schéma de sub-division réalisé par un géomètre)
- La subdivision est matérialisée (clôture construite il y a plus de 50 ans)

Particularités

- Les 2 caves ne sont réalisées qu'une seule cave qui se situe sous ma maison et sous une partie du terrain et la maison du 2ème copropriétaire. La subdivision de la cave en 2 lots est réalisée au droit de la subdivision en surface ; une cloison matérialise la séparation
- Je suis fond dominant d'une servitude de passage continue (réseau d'eau) via le lot de la cave
- La copropriété a été formée en 1968 selon la loi de 1965 et décret 67-223
- A noter, les parties communes sont définies comme "toutes les parties non spécialement affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement ou d'un local et de ces dépendances"
- Je possède au total 882/1000 de la copropriété

Questions

- La division de la copropriété est-elle possible ? Compte tenu notamment de la cave (sub-divisée, mais courant sous les 2 propriétés) et de la servitude liée au réseau d'eau ?
- A quel coût ? Notamment la taxe de partage de 2.50% est elle applicable ? (Mon hypothèse : non car il s'agit d'une copropriété selon loi de 1965, mais est-ce qu'il y a des éléments à vérifier ?)

Merci infiniment pour votre aide,
Anca

Par yapasdequoi

Bonjour,

A priori c'est possible vu la description. Il faut commencer par un vote en AG pour valider cette division. Ensuite il faut prévoir des frais de géomètre pour borner les nouvelles parcelles et des frais de notaire pour publier au SPF les actes correspondant.

cf l'article 28 de la loi n°65-557

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615[url]

C'est un notaire qui peut vous répondre complètement.

Par Rambotte

Bonjour.

Le fait que les lots de type terrains, supportant les lots de type maison, sont déjà définis au sol et matérialisés par une clôture (mitoyenne),
et le fait que la "pièce" cave a déjà été matériellement subdivisée en lots de type cave par une cloison (mitoyenne) au droit de la subdivision des lots de type terrain,
font qu'il ne semble pas exister de problème majeur pour sortir de la copropriété : la seule partie commune semble être le sol, qu'il suffit de diviser en deux parcelles.

(On pourrait même dire que la copropriété est quasiment fictive, au sens artificiellement posée sur une configuration des lieux indiquant des propriétés séparées.

Un peu comme si deux voisins ayant chacun leur terrain et leur maison disaient "et si on réunissait nos parcelles pour n'en faire qu'une, et qu'on faisait une copropriété avec le sol pour partie commune"? absurde !)

Je pense qu'il n'y a pas de taxe de partage ici, encore que ce qui caractérise une copropriété, c'est une indivision forcée sur les parties communes. Donc quelque part, cette indivision forcée est partagée?

Par CToad

Bonjour

Dans mon coin (Aix en Provence) cela a été un moyen de contourner un règlement (sans doute PLU) qui interdisait de bâtir en deçà d'une surface minimale de terrain et comme les grands terrains sont très chers c'est plus « rentable » de faire ce type de montage. De nombreuses « copropriétés » de ce type existent ici : deux ou plus maisons sur une même parcelle, le tout en copro. Il faudrait vérifier si une contrainte de ce type ne mettrait pas en péril la sortie de copro.

Cordialement
Ctoad

Par Nihilscio

Bonjour,

C'est ce qu'on appelle la « méthode Stemmer » dont la pratique, condamnée par la jurisprudence et l'ordre des notaires, a été abandonnée.

Une scission de la copropriété est toujours possible sauf si le conseil municipal a décidé de réglementer la division des terrains en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme.

Par Rambotte

Peut-être, peut-être pas.

Il semblerait que si la jouissance privative des maisons est réelle, dans le cadre d'une vraie copropriété horizontale, ce ne serait pas la méthode Stemmer, puisque avec cette méthode, la réalité juridique serait l'indivision sur tout l'ensemble immobilier.

<https://www.onb-france.com/actualites/acquereure-trompee-par-la-methode-stemmer-copropriete-dite-horizontale>

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le vendeur et son conseil que la technique juridique mise en place pour l'édification des constructions de l'ensemble immobilier ne lui confère pas de jouissance privative de l'immeuble, objet des présentes, ce dont il déclare faire son affaire personnelle,

L'analyse de ces diverses mentions, eu égard au fait qu'il est désormais acquis entre les parties qu'à raison du montage dit 'Stemmer' sous le régime duquel se trouvait le bien vendu, l'acheteur, qui entendait devenir propriétaire d'une maison en pleine propriété, ne se trouvait, en fait, être propriétaire que d'un bien indivis, terrain et bâti, conduit la cour à considérer que la portée et le sens des mentions de l'acte de vente et de l'avant-contrat s'avéraient particulièrement ambiguës et obscures pour un acquéreur, profane, qui pouvait légitimement penser acquérir un bien qui était soumis au régime de la copropriété horizontale. Qu'en effet, la désignation contenue à l'acte de vente, même confrontée aux autres mentions de l'acte et du règlement de copropriété ne lui permettait pas de savoir qu'il n'achetait qu'une part d'indivision, aucune stipulation ne comportant donc cette précision de manière claire

Par Nihilscio

La méthode Stemmer consistait à obtenir un permis de construire valant autorisation de division comme prévu actuellement prévu aux articles R441-2 et R431-24 du code de l'urbanisme et à transférer ensuite les droits de construire aux acquéreurs des lots au lieu de demander d'abord un permis d'aménager et de laisser ensuite chacun des acquéreurs demander un permis de construire. Le souci de la méthode Stemmer est que les droits de construire résultant d'un permis valant autorisation de division ne peuvent être cédés à plusieurs maîtres d'ouvrage distincts. C'est pourquoi elle a été abandonnée.

Peu importe la procédure qui a été suivie à l'origine. Le problème qui se pose aujourd'hui est celui de la scission de la copropriété. Elle requiert l'accord des deux copropriétaires (article 28 de la loi du 10 juillet 1965). Une autorisation administrative ne doit être demandée que si elle est rendue obligatoire par une décision du conseil en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme. Un refus de l'administration serait peu probable et pourrait être contesté devant le tribunal administratif.

Par Anca

Merci beaucoup pour vos réponses! Cela m'a permis de vérifier quelques éléments dans l'historique de la maison et PLU de la commune

- L'ensemble immobilier date de 1790; il était divisé en plusieurs propriétés (d'où la création de la copropriété en 1968) qui ont été progressivement regroupées jusqu'à la situation actuelle > pas de montage type 'Stemmer'
- Pas de COS applicable ni règles spécifiques à la division dans le PLU

> J'en déduis grâce à vous que la division est faisable.

Je comprends par ailleurs que depuis la loi ELAN, les décisions dans les copropriétés de 2 sont simplifiées. En particulier, le nouvel article 41-16 de la loi du 10 juillet 1965 me permettrait de prendre la décision de scission de manière unilatérale ? (j'ai 88% des tantièmes)

Art. 28 "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"

Art. 41-16 modifiant l'article 22 dans le cas des copropriétés de 2 : "Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix"

Reste à comprendre si la scission est soumise à taxe de partage ou autres (DMTO)..

- A la relecture du RCP je comprends que le terrain bâti et non bâti est une partie commune (même si le terrain non bâti correspond à des lots spécifiques avec jouissance privative exclusive...) et est donc en indivision
- En application de l'article 749 A du CGI, les partages d'ensembles immobiliers soumis à la loi 65-557 sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévue à l'article 746 du CGI (taxe de partage)
- MAIS les tantièmes ne correspondent pas exactement à la surface de terrain correspondante : je possède 88% des tantièmes et 82% du terrain en surface

Cela veut il dire que mon voisin réalise une plus value ou que la consistance du fonds est modifiée et doit donc être taxée au titre des DMTO? J'avoue avoir beaucoup de mal à interpréter les explications ci-après...

<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630>

Mille mercis