

La scission de copropriété

*La scission de copropriété organisée par la **loi du 10 juillet 1965** a été conçue dans la perspective de remédier aux difficultés de gérer de manière satisfaisante les groupes d'immeubles et surtout les ensembles immobiliers, de lutter contre le gigantisme de certaines copropriétés, en les fractionnant pour en constituer de nouvelles, de dimensions plus réduites, donc plus aisées à administrer.*

*La faculté de constituer des copropriétés séparées à partir d'une copropriété initiale est instituée par **l'article 28 de la loi**.*

CONDITIONS PRÉALABLES

La scission d'une copropriété est subordonnée aux trois conditions suivantes :

- il faut qu'il s'agisse d'un immeuble comportant plusieurs bâtiments,
- il faut ensuite que la division en propriété du sol soit possible pour permettre la constitution de copropriétés séparées;
- il faut enfin que la scission soit d'abord décidée par une assemblée spéciale de copropriétaires des bâtiments à retrancher de la copropriété initiale, puis acceptée par l'assemblée générale de cette copropriété.

RÉALISATION DE LA SCISSION

La scission de copropriété, une fois décidée par les assemblées de copropriétaires nécessite les opérations suivantes :

- les parties communes de la copropriété initiale sont redistribuées entre les nouvelles copropriétés séparées,
- un règlement de copropriété est établi pour chacune de ces nouvelles copropriétés,
- les parties communes générales et équipements collectifs qui, en

raison de leur affectation, ne sont pas susceptibles d'être attribués à une seule des copropriétés nouvelles, doivent faire l'objet d'une organisation autonome pour qu'ils soient utilisés comme auparavant par l'ensemble des occupants de l'ensemble immobilier. (exemple : aires de stationnement, canalisations et chaufferie générale, espaces verts, piscine, tennis...)

SCHÉMA DE PROCÉDURE PRATIQUE

Les commentaires précédents montrent l'assez lourd formalisme qu'impose la réalisation d'une scission de copropriété. Un schéma de procédure peut être proposé pour pallier les difficultés :

RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DES COPROPRIÉTAIRES DE CHAQUE BÂTIMENT À RETRANCHER DE LA COPROPRIÉTÉ INITIALE.

L'ordre doit porter sur les points suivants :

- principe du retrait de la copropriété,
- approbation des conditions de transfert, par voie d'échange, des tantièmes des parties communes à affecter à la future copropriété séparée,
- approbation des nouveaux règlements de copropriété et état descriptif de division, applicables au bâtiment retrayé de la copropriété initiale,
- approbation du projet de modification de la répartition des charges communes,
- principe de constitution d'un organisme de gestion des équipements généraux,
- désignation du syndic du futur syndicat,
- habilitation de ce syndic pour signer les actes énoncés ci-dessus et procéder à l'accomplissement des formalités subséquentes.

L'adoption des projets précités requiert un vote favorable de la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires de chaque bâtiment concerné.

RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES MEMBRES DE LA COPROPRIÉTÉ INITIALE.

Cette assemblée générale doit confirmer la décision prise par l'assemblée spéciale.

Son ordre du jour doit par conséquent porter sur :

- le principe de la scission de copropriété,
- l'approbation des conditions de transfert des parties communes par voie d'échange des tantièmes, et du projet d'état descriptif de division
- l'approbation du principe de constitution du groupement devant assurer la gestion des équipements généraux,
- l'habilitation du syndic pour signer les actes nécessaires à l'exécution des décisions ci-dessus.

TRANSFERT DES PARTIES COMMUNES ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS À INCORPORER DANS LA OU LES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS.

Les opérations de transfert sont réalisées par actes notariés revêtus de la signature des syndics habilités. Au regard des prescriptions d'urbanisme, l'obtention du certificat d'urbanisme prévu à l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme s'avère nécessaire.

Réunion de l'assemblée générale du syndicat des bâtiments non retranchés. Si le syndicat de la copropriété initiale disparaît, il n'en reste pas moins qu'il va se trouver nécessairement remplacé par un autre syndicat regroupant les copropriétaires des bâtiments collectifs non retranchés. Ce nouveau syndicat doit adopter les dispositions nécessaires pour tenir compte des changements intervenus. Son assemblée générale doit alors être réunie pour :

- d'une part, adopter un nouveau règlement de copropriété et désigner son syndic (ou, plus simplement, confirmer dans ses fonctions, l'ancien syndic du syndicat dissous);
- d'autre part, adhérer à l'union de syndicats s'il a été précédemment convenu de recourir à cette forme de groupement pour la gestion des équipements généraux.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX À L'ORGANISME CONSTITUÉ POUR LEUR GESTION

Bien que la solution soit facultative, il peut être jugé préférable de rendre cet organisme propriétaire des équipements. Le transfert peut être opéré soit immédiatement, dans la phase de réalisation de la