

COPROPRIÉTÉ : LA SCISSION DE LA COPROPRIÉTÉ

par Denis Brachet, Géomètre-expert, Président de la CNEC le 03 novembre 2022

La scission de la copropriété est prévue dès l'origine par la loi du 10 juillet 1965. Cette disposition a été pensée pour lutter contre le gigantisme de certaines copropriétés afin d'en faciliter la gestion et améliorer la perception que les copropriétaires ont de leurs espaces et par là même, leur implication dans le fonctionnement des immeubles.

Le texte impose deux conditions de fond : L'immeuble doit comprendre plusieurs bâtiments et la division au sol doit être possible. Si la copropriété présente des caractéristiques satisfaisant à ces conditions, il convient alors de respecter différentes conditions de forme.

Ce sont le ou les copropriétaires dont les lots forment un bâtiment qui peuvent demander à sortir de la copropriété. La scission ne peut donc pas être demandée pour sortir un lot non bâti, pas plus qu'elle ne pourra l'être par le propriétaire d'un logement situé au sein d'un bâtiment.

L'assemblée, qui décidera de la scission à la majorité de tous les copropriétaires, devra valider les conditions juridiques, matérielles et financières de la scission.

La scission aboutira à la naissance de deux propriétés distinctes et à la création de nouveaux rapports de voisinage qui seront régis, non plus par le règlement de copropriété, mais par les règles issues du Code civil ou des règlements d'urbanisme. Ainsi, il conviendra d'étudier l'incidence de la scission sur l'existence d'éventuelles vues d'un fonds sur l'autre, sur l'indépendance des réseaux et des accès, sur le respect des distances minimales entre constructions... Toutes ces contraintes pourront rendre nécessaire la constitution de servitudes conventionnelles qui devront être mises en place au moment de la scission.

Les conditions financières devront être étudiées. La fiscalité de la scission de copropriété est forfaitaire pour ce qui relève des droits de partage. Elle reste néanmoins soumise à la contribution de sécurité immobilière. Mais il est indispensable de vérifier si une soulte est due par le retrayant.

La soulte est un mécanisme qui vise à compenser financièrement les indivisaires dans l'hypothèse où l'un d'entre eux quitte l'indivision avec plus de droits qu'il n'en détenait dans l'indivision. Ce mécanisme s'applique à la scission car elle doit s'entendre comme un partage des parties communes. La soulte doit donc être mise en évidence et évaluée.

Il convient d'étudier les adaptations du règlement de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Enfin, les comptes sont arrêtés et chaque copropriétaire transfère ses dettes et ses créances dans le ou les nouveaux syndicats issus de la scission.

Le retrayant devra présenter un dossier complet en assemblée générale, ce qui rendra nécessaire l'établissement de tous les documents définitifs, règlement de copropriété adaptés, éventuelles conventions de servitudes, statuts de l'organe de gestion en cas d'espaces ou d'équipements communs, évaluation de la soulte, plan de division, modificatif du parcellaire cadastral et dans la mesure où la scission entraînera la création d'une nouvelle limite de propriété, bornage des points aboutissants avec les limites des propriétés riveraines.

La scission de la copropriété est une procédure longue et complexe. Elle implique des coûts importants et il convient pour les requérants de s'assurer de l'intérêt économique d'une telle demande surtout au regard de la configuration des lieux qui ne se prêtent pas tous à une telle séparation.

Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC



©Sebastien Dolidon / Edilaix