



Sortie d'une copropriété

Par **magnan92_old**, le **01/05/2014** à **13:06**

Bonjour

Nous sommes propriétaires d'une maison d'habitation avec jardin, dans l'enceinte d'une copropriété.

La copropriété comporte 2 bâtiments distincts :

- un immeuble avec accès à une rue (bâtiment A)
- une maison comportant un petit jardin entouré d'un mur situé au fond de la cour de l'immeuble (Bâtiment B).

La division de la propriété du sol est effective. Nous sommes propriétaires du bâtiment B. Le bâtiment B est enclavé et le couloir de l'immeuble est l'unique accès à la rue.

Le règlement de copropriété distingue 4 entités différentes :

- le bâtiment A
- le couloir A (le couloir commun de l'immeuble)
- l'escalier A (l'escalier de l'immeuble)
- le bâtiment B

Le règlement de copropriété distingue 4 types de charges différentes :

- les charges générales
- les charges du bâtiment A
- les charges de l'escalier du bâtiment A
- les charges du couloir du bâtiment A :
ces charges du couloir A comprennent
 - les travaux d'entretien de réfection et de remplacement des sols, murs et plafonds ainsi que des portes
 - les charges d'éclairage

Nous participons aux charges générales à hauteur de 54% (555/1019 tantièmes) et aux charges du couloir A à hauteur de 35% (559/1600 tantièmes).

Au cours de la dernière assemblée générale des copropriétaires du 22/04/2014, la réalisation de travaux a été votée. Des travaux de réfection des caves de l'immeuble (montant : 4 620€ TTC) inscrits à l'ordre du jour de l'AG devaient être imputés aux charges du bâtiment A qui ne nous concernent pas. Or au cours de la réunion le syndic a demandé que ces travaux soient imputés aux charges du couloir A. Le vote a eu lieu dans ce sens et le compte rendu n'a pas indiqué notre opposition.

Ma première question est la suivante :

Est-il possible de revenir sur cette décision contraire au règlement de copropriété ?

Ma deuxième question : dans la mesure où notre lot est bien distinct des autres lots (division de la propriété du sol effective), est-il possible de sortir de la copropriété ? (article 28 de la loi du 10/07/1965).

Dans ce cas nous disposerions d'une servitude de passage par le couloir de l'immeuble. merci par avance de vos réponses

Par **figaro47**, le **01/05/2014 à 16:55**

[fluo]BONJOUR[/fluo] **marque de politesse**

Vous pouvez envisager un retrait dans le cadre de l'article 28 si votre maison est structurellement (gros oeuvre) distincte du bâtiment principal, ce qui semble être le cas. Il faudra un document d'arpentage du géomètre si la parcelle cadastrale sur laquelle est votre maison n'est pas distincte de celle supportant le bâtiment principal (probable) et il vaut un vote d'AG à la majorité article 25. Il faut présenter cette scission avec les conditions de servitude à créer. Il faut évaluer l'impact financier (échange de parties communes) qui ne doit pas être important. Pas de conséquence fiscale car exonération de droit de partage.

Ça paraît lourd, ça ne l'est pas en réalité. Le point principal est de le faire adopter en AG, le positiver aux yeux des autres. Proposer l'indemnité d'entretien accès dans le cadre de la constitution de la servitude couloir.

Pour les charges de caves, vous êtes-vous vraiment opposés ? Dans l'affirmative, vous êtes-vous rapprochés du syndic avec un témoin pour rectifier gracieusement dès 1er temps ?

Cdt

Par **magnan92_old**, le **01/05/2014 à 17:14**

Concernant le vote de la sortie de la copropriété, l'AG sera contre. En effet nous finançons 54% des charges communes. Soit 2 900 € par an. Après rejet de notre demande par l'AG, nous envisageons un recours au Tribunal de grande instance.

Il nous faudra également prévoir une alimentation en eau distincte de celle de l'immeuble.

Pour les charges de caves, le compte rendu indique notre accord. Mais on m'a indiqué que dans le cas d'un non respect du règlement de copropriété, peu importe qu'on soit opposant ou non, le syndic est dans son tort.