

Syndicat des Copropriétaires
LES HAUTS DE ROQUEBRUNE
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Paris, le 4 mars 2013.

Réf : Transformation Copropriété Hauts de Roquebrune.

Mesdames, Messieurs les membres du Conseil Syndical,
Mesdames, Messieurs les Copropriétaires,

Je fais suite à nos échanges. Comme convenu, je vous adresse le plan de travail pour les transformations de la Copropriété des HAUTS DE ROQUEBRUNE.

Situation actuelle de la Copropriété des HAUTS DE ROQUEBRUNE.

Domaine de Roquebrune.

Le DOMAINE DU GOLF DE ROQUEBRUNE a été construit en 1991 sur les terrains de la ZAC DES PLANES à ROQUEBRUNE SUR ARGENS.

Le DOMAINE DU GOLF est un **Lotissement**. Les terrains ont été divisés en parcelles privatives pour construire 160 villas, avec box ou parkings. Les propriétaires des maisons/villas sont aussi propriétaires des terrains.

Les terrains et équipements collectifs du Domaine du Golf sont gérés par l'Association Syndicale Libre du GOLF DE ROQUEBRUNE.

Un terrain de 48.036 m², la Parcelle CV 234, reste libre de construction en 1991. Le terrain fait partie du périmètre de l'Association Syndicale du GOLF DE ROQUEBRUNE mais ne comporte, à cette époque, aucun immeuble ou villa individuelle.



Copropriété des hauts de Roquebrune.

Le 21 janvier 2000, la Parcelle CV234 est vendue à la Société MGM.

MGM construit un ensemble immobilier, les HAUTS DE ROQUEBRUNE, de 21 villas, 12 garages et un immeuble de 41 logements :.

- Bâtiment LA GRANDE BASTIDE : 41 appartements, caves, parkings
3 parties ROCHER ROUGE- LA GARRIGUE- LE GOLF
- Ensembles de Villas 46 villas,
- Groupes de garages 19 garages

La Résidence des HAUTS DE ROQUEBRUNE est une **Copropriété**. Le régime juridique est différent de celui des Lotissements. Le terrain de la Parcelle CV 234 n'est pas découpé et reste la propriété de l'ensemble des copropriétaires (« partie commune générale »). Les murs de façades, toitures et l'extérieur des bâtiments sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires ou de groupes de copropriétaires (« parties communes spéciales »).

Transfert de la propriété des voiries et équipements communs à l'Association Syndicale.

Le Cahier des Charges de l'Association Syndicale du GOLF DE ROQUEBRUNE indique que l'Association doit être propriétaire des terrains et installations collectives du Domaine.

Le transfert des voiries et des espaces verts du Domaine (hors Parcelle CV234) est signé en 2003.

La Copropriété des HAUTS DE ROQUEBRUNE est membre de l'Association Syndicale. Les voiries et espaces collectifs de la parcelle CV 234 doivent donc être transférés à l'ASL.

Pour réaliser ce transfert de propriété, les opérations suivantes doivent être accomplies :

- a) un Géomètre Expert doit intervenir pour délimiter les terrains qui seront vendus à l'ASL. La Parcelles CV 234 sera découpée en plusieurs parcelles plus petites.
- b) La « vente », pour un prix symbolique, doit être autorisée par l'assemblée des copropriétaires à la majorité des 2/3 des voix et 1/2 des membres.
- c) Une décision d'assemblée est nécessaire pour permettre au Notaire d'établir l'acte de cession et autoriser le syndic à le signer au nom de la Copropriété.

A la suite de cette vente, la Copropriété des HAUTS DE ROQUEBRUNE sera dispersée en plusieurs parcelles cadastrales.

Projet de retrait des villas individuelles.

La rétrocession des voies peut être une occasion favorable pour permettre de sortir les maisons individuelles de la Copropriété des HAUTS DE ROQUEBRUNE.

Quelle est la situation actuelle des propriétaires de villas ?

Les copropriétaires des villas possèdent un lot privatif composé en réalité de l'intérieur de leur habitation. Les murs extérieurs, façades, toitures sont communs aux 3,4,5 ou 7 copropriétaires de chaque groupe de villas ou garages.

Les articles 11 et 24 du Règlement de la Copropriété indiquent que le sol des jardins restent propriété commune et que les propriétaires de villas ont un «droit d'usage».

(A noter, une contradiction à l'article 14 du Règlement. Mon opinion est que cet article ne peut remettre en cause le caractère commun du terrain)

Possibilités de séparer les copropriétés.

L'Article 28 de la loi de 1965 sur la Copropriété permet aux copropriétaires d'un bâtiment de se retirer d'une copropriété si :

- La division du sol est possible.
- La Copropriété comporte plusieurs bâtiments.

Modalités du retrait des villas.

Chaque propriétaire de maison doit faire une demande écrite de retrait de la copropriété pour le bâtiment et éventuellement le parking.

L'avantage de réunir les opérations de transfert de propriété des voiries à l'ASL et de retrait des villas est que le Géomètre Expert effectue une seule prestation pour les deux projets.

Les demandes de retrait doivent être acceptées par l'assemblée à la majorité de tous les tantièmes.

Si les retraits sont acceptés, l'assemblée adopte les décisions nécessaires pour réorganiser la Copropriété :

- Abandon des droits indivis des propriétaires des maisons individuelles sur les parties communes générales de la copropriété.
- Abandon des droits indivis des propriétaires des maisons individuelles sur les parties communes spéciales des groupes de villas / garages..
- Abandon des droits des copropriétaires des appartements de l'immeuble sur le sol des jardins privatifs et maisons individuelles.
- Répartition des frais de l'opération, qui, en principe, restent à la charge des propriétaires « sortant ».

Le retrait des maisons individuelles emporte la dissolution du Syndicat des Copropriétaires initial et la création d'un nouveau Syndicat des Copropriétaires avec pour conséquences :

- Vote d'un nouveau Règlement de Copropriété établi par le Géomètre et l'Avocat.
- Election d'un nouveau Syndic.

Points à examiner spécialement.

Les copropriétaires doivent décider du devenir des espaces hors des jardins privatifs attribués aux villas. (Transfert à l'ASL avec la voirie).

De même, la répartition des « droits à construire le surplus » (lot n°170) doit être décidée.

Il faut envisager la possibilité que les propriétaires d'un groupe de villas ne se séparent pas. Constitution d'une petite copropriété ?

Transfert des droits à l'indemnisation demandée dans les procédures contre MGM (à proportion des tantièmes des propriétaires qui se retirent).

A la suite du retrait des maisons individuelles.

Chaque propriétaire de maison individuelle devient pleinement propriétaire de sa maison, du jardin privatif, et, éventuellement, du parking.

Le notaire doit rédiger les actes de propriété individuels, aux frais des propriétaires de villas. Pas de taxe de mutation pour les séparation de copropriété.

Une nouvelle Copropriété est créée avec les Bâtiments de la Grande Bastide, les terrains autour de l'immeuble et les parkings.

Calendrier.

Il est prévu d'informer les copropriétaires du transfert de propriété des voiries et des projets de retrait à l'assemblée du 28 mars 2013, de faire voter les résolutions lors d'une prochaine assemblée en septembre.

Je propose le calendrier suivant.

15 MARS 2013 – 15 AVRIL 2013.

Recensement des propriétaires intéressés par un retrait des villas

Choix d'un Géomètre Expert.

15 AVRIL 2013 – 15 JUIN 2013.

Opérations du Géomètre Expert :

- Mesures, délimitation et découpage parcelles.
- Conseil et concertation sur les espaces et « droits à construire »,
- Elaboration des plans.

En concertation avec conseil juridique : projet de modification du Règlement de Copropriété.

15 JUIN 2013 – 15 JUILLET 2013.

Préparation et rédaction ordre du jour de l'assemblée de septembre.

Convocations. (Emargement possible pour copropriétaires présents).