

Table des matières

Introduction	679
Présentation générale du droit de la copropriété	682
I. – L’application obligatoire du statut	683
II. – L’application facultative du statut.....	685
CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. LES RÈGLES GÉNÉRALES D’ÉVALUATION DES IMMEUBLES BÂTIS	689
<i>Section 1 : Les méthodes d’évaluation des immeubles bâtis</i>	689
§ 1. – La méthode par comparaison	691
§ 2. – La méthode de l’évaluation au mètre carré utile	694
§ 3. – La méthode d’évaluation à la pièce principale.....	695
§ 4. – La méthode par la valeur antérieure	695
§ 5. – La méthode d’évaluation par le coût de reconstruction	697
§ 6. – La méthode par le revenu	701
§ 7. – Choix de la méthode	702
<i>Section 2 : Les critères d’évaluation des immeubles bâtis</i>	703
§ 1. – Les facteurs physiques.....	704
§ 2. – Les facteurs juridiques.....	707
§ 3. – Les facteurs économiques.....	708
§ 4. – Les facteurs environnementaux	709
<i>Section 3 : Présentation générale du rapport d’expertise</i>	713
CHAPITRE 1. LES DONNÉES SPÉCIFIQUES D’ÉVALUATION D’UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ	715
<i>Section 1 : Le lot de copropriété</i>	715
§ 1. – Notion et variables.....	715
A. – Définition.....	715
B. – Lots transitoires	717
C. – Lot de copropriété et servitude.....	719

§ 2. – Les parties privatives du lot.....	721
A. – Critère et définition	721
B. – Le mesurage des parties privatives.....	722
1) Le domaine de l'obligation de mesurer la superficie	723
a) <i>Les opérations visées</i>	723
b) <i>Les biens visés</i>	725
2) Les modalités de l'obligation de mesurer la superficie	733
3) Les actions judiciaires fondées sur la Loi Carrez..	734
a) <i>Action en nullité</i>	734
b) <i>Action en diminution</i>	735
c) <i>Action en responsabilité</i>	737
C. – La destination des parties privatives	738
§ 3. – Les parties communes	741
A. – Définition et critères	741
B. – Régime juridique.....	742
C. – Évaluation et répartition des tantièmes	747
1) Principes généraux	747
2) Mise en œuvre des critères législatifs.....	751
a) <i>Consistance</i>	751
b) <i>Superficie</i>	755
c) <i>Situation</i>	756
d) <i>Exclusion de l'utilisation</i>	758
D. – Aliénation des parties communes	759
<i>Section 2 : L'environnement juridique, financier et matériel de l'immeuble en copropriété</i>	761
§ 1. – Les documents juridiques	761
§ 2. – Les renseignements financiers.....	766
A. – Les charges.....	766
B. – L'état daté.....	772
C. – Les provisions	773
§ 3. – Les données techniques	775
<i>Section 3 : Les travaux en copropriété</i>	777
<i>Section 4 : La scission de la copropriété</i>	781
CHAPITRE 2. L'ÉVALUATION DANS LES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ	788
<i>Section 1 : Les symptômes des copropriétés en difficulté</i>	788
<i>Section 2 : Les remèdes aux copropriétés en difficulté</i>	789

§ 1. – Les copropriétés en difficultés stricto sensu	790
§ 2. – Les copropriétés en pré-difficulté	791
CHAPITRE 3. L'ÉVALUATION ET L'EXPROPRIATION DANS UNE COPROPRIÉTÉ	793
<i>Section 1 : Les principes d'indemnisation.....</i>	<i>795</i>
<i>Section 2 : La procédure d'expropriation en copropriété.....</i>	<i>795</i>
§ 1. – L'objet de la procédure	796
§ 2. – Les personnes concernées par la procédure d'expropriation.....	799
<i>Section 3 : Les effets de l'expropriation en copropriété.....</i>	<i>802</i>
§ 1. – Un transfert de propriété	802
A. – L'étendue du transfert	802
B. – L'opposabilité du transfert.....	803
§ 2. – L'indemnité d'expropriation	805
A. – Le calcul de l'indemnité	805
B. – La répartition de l'indemnité.....	811
Index alphabétique.....	813

Sommaire

La copropriété inorganisée : les outils judiciaires d'organisation de la copropriété	829
Jean-Marc ROUX <i>Maître de conférences à l'Université Paul Cézanne</i>	
Les dysfonctionnements des organes de la copropriété des immeubles bâtis	843
Daniel TOMASIN <i>Professeur à l'Université Toulouse 1 Capitole</i>	
L'inorganisation de la copropriété saisie par le droit de la responsabilité	863
Sonia BEN HADJ YAHIA <i>Maître de conférences, Université de Corse Pascal Paoli</i>	
Les pièges de la cession de lot en copropriété inorganisée.....	877
Christian ATIAS <i>Agrégé des Universités</i> <i>Avocat</i>	
Bail et copropriété inorganisée	885
Claude SAINT-DIDIER <i>Maître de conférences, Université de Corse Pascal Paoli</i>	
La copropriété en difficulté financière.....	902
Sabrina DELRIEU et Marie-Christine MARIANI-RIELA <i>Maitres de conférences Université de Corse Pascal Paoli</i>	
Les politiques publiques envers les copropriétés en difficulté.....	919
Dominique WERNER <i>Consultant parc privé</i>	
L'intervention sur les copropriétés inorganisées – L'exemple bastiais	933
René BRESSON <i>Consultant architecture, urbanisme et copropriété.</i>	