



De quelques sujets en matière d'expertise et de copropriété et notamment celui de la scission de copropriété

Intervenantes : Véronique BACOT-RÉAUME, Expert près la cour d'appel de Versailles agréée par la Cour de Cassation et Marie-Hélène MARTIAL Expert près la cour d'appel de Paris



En collaboration avec les membres du groupe COPROPRIETE

- Sophie **MUTTER- PUCCETTI** , cour d'appel d'Aix en Provence, agréée Cour de Cassation
- Emmanuelle **GAUTHIER DU FRAYSSEIX**, cour d'appel de Paris,
- Julie **BOULEZ**, cour d'appel de Lyon
- Bernard **PAIN**, Expert Honoraire cour d'appel de Paris, agréé Cour de Cassation
- Xavier **PRIGENT**, cour d'appel de Rennes
- Pierre **De MAISTRE**, cour d'appel de Versailles



LYON 
**UNIVERSITÉ
D'AUTOMNE**

26 - 27
SEPTEMBRE
2024



EXCELLENCE • CONFRATERNITÉ • FORMATIONS





DU CALCUL DES INDEMNITÉS DANS LE CADRE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR SURPLOMBANT UN FONDS VOISIN

- Loi n° 2021-1104 du 21 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi climat et résilience », et plus spécialement de l'article L. 113-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et du décret n° 2022-926 du 23 juin 2022
- *« I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau **d'efficacité énergétique équivalent** ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.*

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

.....

II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.



DU CALCUL DES INDEMNITÉS DANS LE CADRE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR SURPLOMBANT UN FONDS VOISIN

- Rappel des principes proposés pour le calcul de l'indemnité de surplomb

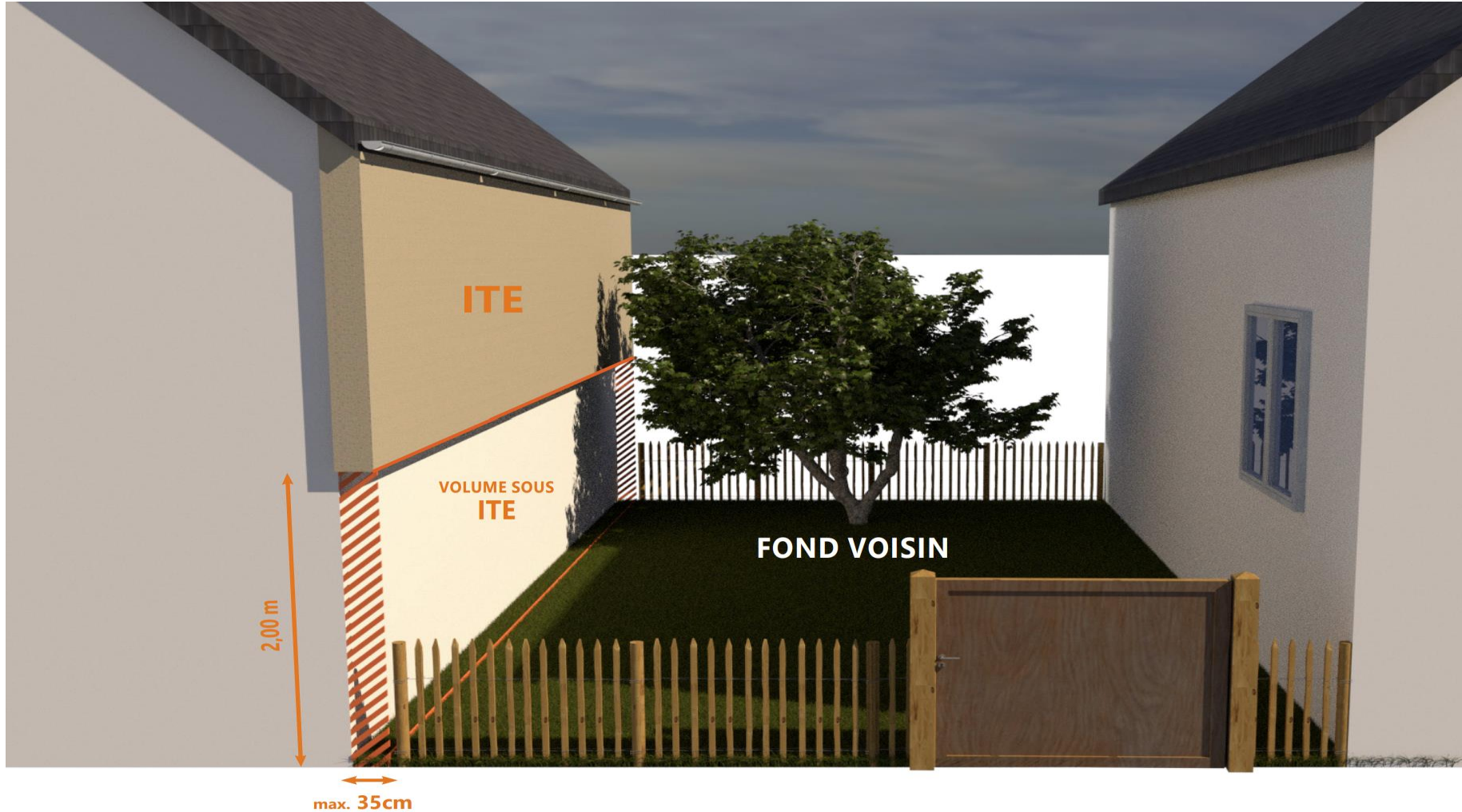
- Questionnement :
 - Sur la prise en compte de l'élévation du bâtiment et la mise en œuvre de coefficients d'abattement en fonction des niveaux



DU CALCUL DES INDEMNITÉS DANS LE CADRE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR SURPLOMBANT UN FONDS VOISIN

➤ Questionnement sur le sens de cette phrase :

➤ *L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.*





DU CALCUL DES INDEMNITÉS DANS LE CADRE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR SURPLOMBANT UN FONDS VOISIN

➤ Questionnement : *L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.*

- Sur la notion de murs

MUR n.m.
Paroi d'allure verticale, relativement épaisse (par opposition à la cloison*). Les murs désignent, le plus souvent, des parois porteuses : on distingue les murs de fondations ou de soubassement*, les murs de façade (faces et pignons, aussi nommés murs portants ou gros-murs), et les murs de refend* intérieur.
Hors des bâtiments, on trouve les murs de clôture*, les murs de soutènement, et divers murs d'appui*.
Selon leur forme, les murs sont :



DU CALCUL DES INDEMNITÉS DANS LE CADRE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR SURPLOMBANT UN FONDS VOISIN

➤ Questionnement : *L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.*

- Sur la notion d'héberges

HÉBERGE n.f.
Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté* d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale (V.ill). Dans le cas de bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.



DU CALCUL DES INDEMNITÉS DANS LE CADRE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR SURPLOMBANT UN FONDS VOISIN

- Rappel des principes proposés pour le calcul de l'indemnité d'occupation
- Que vient compenser une indemnité?
- Attention au vocabulaire (Tour d'échelle)
- Quid de la prise en compte des échafaudages posés sur les toitures
- Quid des conséquences de la diminution ou de la perte de luminosité des pièces éclairées par un vélux pendant la durée des travaux.



REFLEXIONS SUR LA SCISSION DE COPROPRIÉTÉ



Qu'est-ce qu'une scission dans le cadre d'une copropriété ?

- C'est la division en plusieurs propriétés d'un syndicat composé de plusieurs bâtiments aboutissant à la création de syndicats distincts.
- C'est un partage dont la mise en œuvre est régie par l'article de la loi du 10 juillet 1965
- La scission de la copropriété entraîne la dissolution du syndicat des copropriétaires et par voie de conséquence implique le partage des parties communes, propriété indivise de tous les copropriétaires.

Ce partage, à l'instar de tout partage d'une indivision, se doit d'être équitable chaque copartageant devant recevoir du bien partagé un montant correspondant à ses droits détenus dans l'indivision. Si tel n'était pas le cas, il y aurait lieu au versement d'une soulte.



- S'agissant d'une scission de copropriété, les parties communes à partager doivent être identifiées
- En vertu des dispositions de l'article 8 de la Loi du 10 juillet 1965, elles sont obligatoirement définies par le règlement de copropriété car les articles 2 et 3 qui définissent les parties communes et les parties privatives ne sont pas d'ordre public.

Elles sont évaluées et la valeur doit être répartie entre les copartageants à hauteur des quotes-parts effectivement détenues par chacun d'eux pour ensuite les comparer avec la valeur des lots sortants.



Art 28 loi 10 juillet 1965

« 1. Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible

- a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;*
- b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale. »*



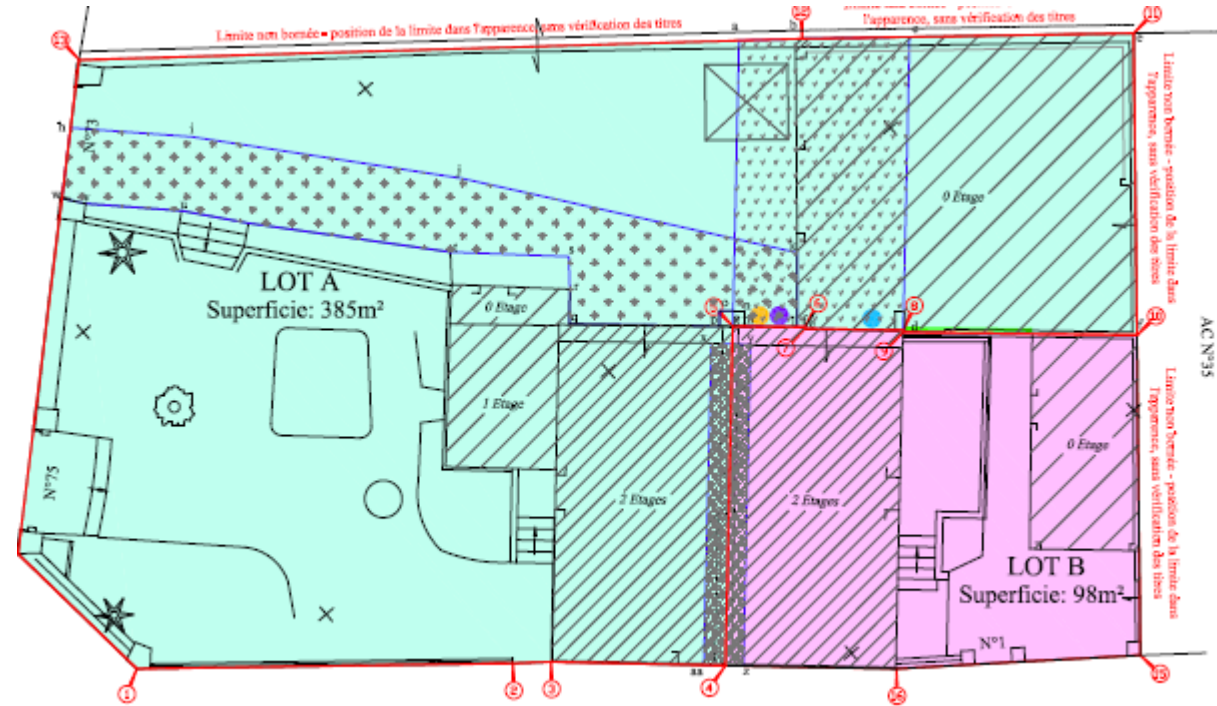
LES RAISONS D'ETRE DE LA SCISSION

- Volonté d'indépendance
- Valorisation d'un droit à construire
- Valorisation patrimoniale



Mise en œuvre d'une scission

- Exposé des principes
- Documents graphiques et pièces essentielles à consulter





La scission peut s'effectuer [en division du sol](#) ou en volume.

La division en volumes est une organisation particulière de la propriété immobilière qui s'appuie sur les articles 552 et 553 du Code civil et le droit de superficie.

La définition (reprise par la doctrine) de la volumétrie a été donnée par le professeur Sizaire :

« Technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des côtes NGF, sans qu'il existe de partie objet d'une propriété commune entre les différentes fractions ou volumes ».



LYON

UNIVERSITÉ D'AUTOMNE



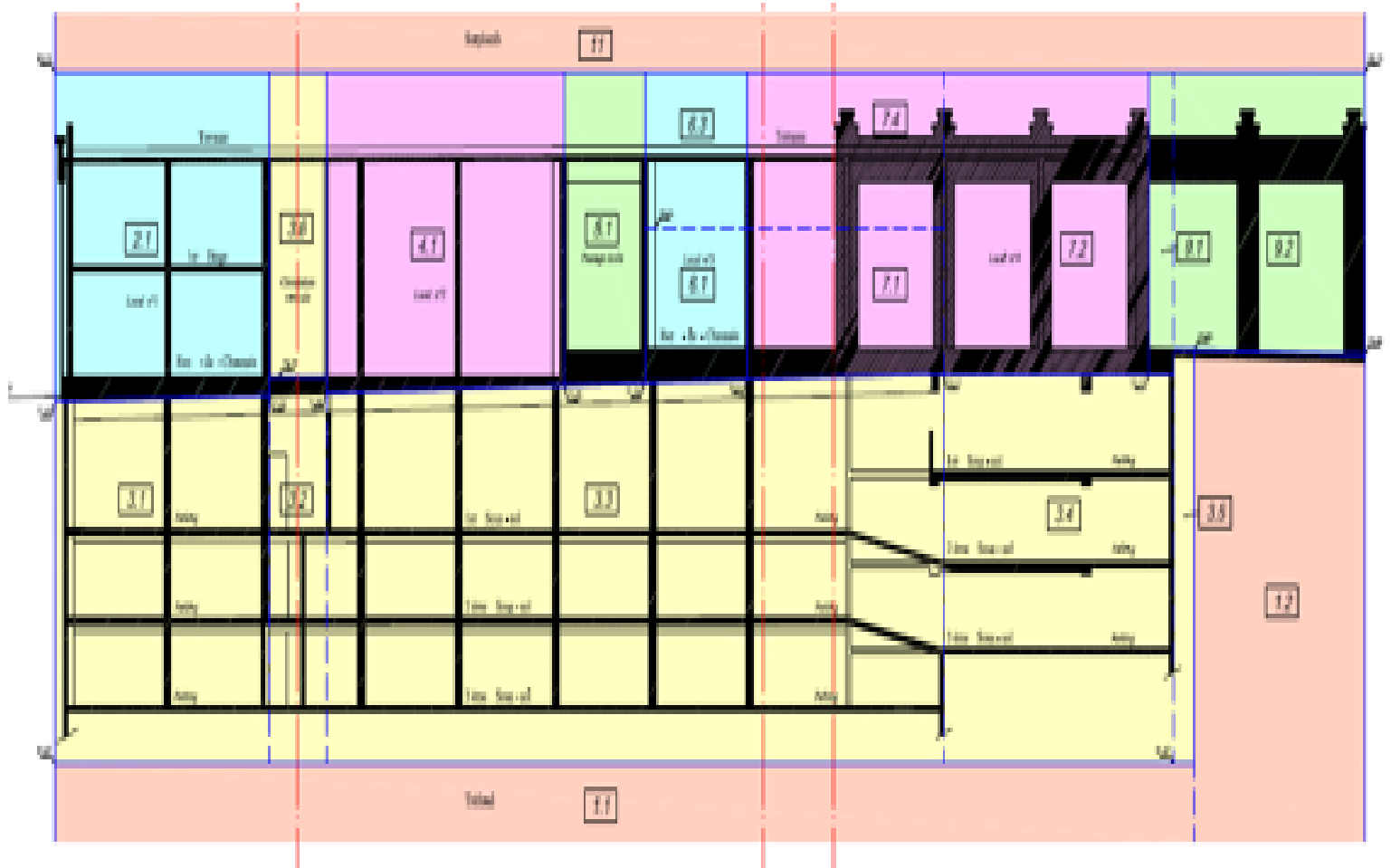
26 - 27

SEPTEMBRE

2024



EXCELLENCE • CONFRATERNITÉ • FORMATIONS





RAPPEL

Lorsqu'un lot demande à se retirer de la copropriété, il faut alors réaliser une opération de partage au niveau des parties communes qui initialement étaient la propriété de tous et suite au retrait ne vont plus être que la propriété soit des copropriétaires qui restent dans la copropriété soit du retrayant.

Il peut exister une différence de valeur entre les droits dont disposait par exemple le retrayant dans le cadre de la copropriété et les droits dont il disposera à la suite de la scission.

La différence va constituer la soulte qui représente le solde de la valeur des droits détenus par chaque lot avant scission et après scission.

Il est nécessaire de procéder à la valorisation des droits détenus par chacune des entités avant et après scission, afin de déterminer en cas de partage inégalitaire, cas le plus général, le montant de la soulte.



Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières relatives à la division.

La partie concernant les conditions financières nécessite généralement le recours à un expert.



Les questions à se poser :

➤ Que va-t-on partager ?

- **Des parties communes** : La lecture du règlement de copropriété et des modificatifs est fondamentale donc on ne commence pas une opération de calcul de soulte **sans avoir fait lever une fiche immeuble**.
 - Quelles parties communes ?
 - Parties communes générales
 - Parties communes spéciales
 - Parties communes à jouissance exclusive

➤ Quelle est la conséquence dans le cadre du partage de la différence de qualification ?



Exemple des hypothèses les plus fréquentes :

- Le sol est généralement qualifié de parties communes générales
- Il peut y avoir des locaux communs comme la loge de la gardienne
- Les canalisations sont parties communes
- Le gros œuvre de chacun des bâtiments est qualifié de parties communes spéciales.

Il faut procéder à l'évaluation de chacune des parties communes.



LE FONCIER : Le sol est occupé par les bâtiments

Quelles sont les méthodes qui peuvent être utilisées pour évaluer le foncier ?

➤ Comparaison - Avec quoi ?

Méthode souvent utilisée mais empirique

➤ Charge foncière

Approximative mais peut être plus cartésienne

➤ Projection sur la durée de vie de l'immeuble

Très financière et difficile à mettre en œuvre mais présente le mérite de pouvoir apporter une troisième valeur dans l'examen du montant de la soulte .



HYPOTHESE DU DOSSIER

Foncier : 1 500 m² et deux bâtiments

Bâtiment A 600 m² de SP et 550/1 000 des parties communes générales (55%)

Après scission 1 000 m² de terrain

Bâtiment B 400 m² de SP et 450/1 000 des parties communes générales (45%)

Après scission 500 m² de terrain.



HYPOTHESE DU DOSSIER

Fondamentaux :

- ✓ Les tantièmes de propriété ne sont pas obligatoirement proportionnels à surface surtout dans les anciens règlements de copropriété
- ✓ Les notions de surface, consistance et situation entrent dans le calcul des charges (cf. art 5 et 10 Loi 10 juillet 1965)



I- Méthode par comparaison

- Comparaison de **la valeur du foncier** par rapport à des ventes intervenues dans le secteur.

On retient 1 200 € le m² de terrain.

La valeur du foncier est de

$$1500 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ €} = 1.800.000 \text{ €}$$

- Application d'un abattement dont le montant diffère d'un dossier à l'autre en fonction de la situation, de la taille du terrain, des contraintes urbanistiques, de savoir s'il existe des constructions en infrastructure etc.....



I- Méthode par comparaison

- Application d'un abattement dont le montant diffère d'un dossier à l'autre en fonction de la situation, de la taille du terrain, des contraintes urbanistiques, de savoir s'il existe des constructions en infra structure etc.....
- Dans ce dossier, le terrain est très encombré, il existe de nombreuses canalisations etc...
- Ici on retient un abattement de 80 % soit une valeur de calcul de
- $1.800.000 \text{ €} \times 0,2 = 360\,000 \text{ €}$

Le coefficient retenu pour l'abattement est lié à chaque dossier et relativement arbitraire.



Droit avant scission : On utilise les tantièmes de parties communes

$$\text{Bâtiment A} = 360\,000\text{ €} \times 550/1000 = 198\,000\text{ €}$$

$$\text{Bâtiment B} = 360\,000\text{ €} \times 450/1000 = 162\,000\text{ €}$$

Droit après scission : On utilise la surface attribuée à chaque lot

$$360\,000\text{ €} / 1500\text{ m}^2 = 240\text{ € le m}^2$$

$$\text{LOT 1} = 1000\text{ m}^2 \times 240\text{ €} = 240\,000\text{ €}$$

$$\text{LOT 2} = 500\text{ m}^2 \times 240\text{ €} = 120\,000\text{ €}$$



Calcul de la soulte :

Bâtiment A (LOT 1) = avant scission 198.000 €- Après scission 240.000 €

donc le lot 1 doit au lot 2

$$240\ 000\ € - 198\ 000\ € = 42\ 000\ €$$

Bâtiment B (LOT 2) = avant scission 162.000 € - Après scission 120.000 € donc le lot B doit recevoir + 42 000 €



QUESTIONS

- Comment traiter le terrain résiduel non bâti et utilisé comme jardin par rapport à l'immeuble dont le foncier sera éventuellement totalement bâti ?
- Ne faut-il pas considérer les terrains selon leur consistance et appliquer des coefficients d'abattement (exemple partie de terrain constructible et partie espaces boisés non constructible)
- Prise en compte des droits d'usage exclusif
- Prise en compte des éventuelles servitudes de passage à créer.



RAPPEL HYPOTHESE DU DOSSIER

Foncier : 1 500 m² et deux bâtiments

Bâtiment A 600 m² de SP et 550/1 000 des parties communes générales (55%)

Après scission 1 000 m² de terrain

Bâtiment B 400 m² de SP et 450/1 000 des parties communes générales (45%)

Après scission 500 m² de terrain.



II- METHODE SELON LA CHARGE FONCIERE

On va rechercher quelle est la charge foncière par m² bâti.

On va tenter de déterminer quel est le nombre de m² bâtis souvent en partant des matrices cadastrales et en pratiquant un abattement de 5 à 10% usuellement pour tenir compte des murs etc....



Ensuite, on procède à une analyse par comparaison de la **valeur du m² bâti** pour rechercher la part de la charge foncière.

Ici, après étude le résultat est le suivant :

Valeur d'un m² bâti : 6 000 € se décomposant en :

- Charge foncière par m² bâti : 1 000 €
- Valeur des parties communes bâties 2 000 €
- Valeur des parties privatives bâties 3 000 €



Avant scission

valeur du foncier = Nombre de m² bâtis x charge foncière au m²

soit 1 000 m² bâtis x 1 000 € de charge foncière = 1.000.000 € ce qui représente la valeur de tout le foncier de la copropriété.

Et on l'affecte aux bâtiments (cela peut aussi être affecté aux lots)

Bâtiment A : 550/1 000 de 1 000 000 € soit 550 000 €

Bâtiment B : 450/1 000 de 1 000 000 € soit 450 000 €



Après scission

On calcule la valeur d'un m² de terrain

1 000 000 € / 1500 m² de terrain = 666 € le m² de terrain

Bâtiment A se retire avec 1000 m² de terrain soit une valeur de

1000 m² x 666 € = 666 500 €

Bâtiment B se retire avec 500 m² de terrain soit une valeur de

500 m² x 666 € = 333 500 €



Calcul de la soulte

Bâtiment A : 550/1000 (tantièmes) de 1 000 000 € soit 550 000 € - 666 500 € =
- 116 500 €

Bâtiment B : 450/1000 (tantièmes) de 1 000 000 € soit 450 000 € - 333 500 € =
+ 116 500 €



III- Méthode du terrain à bâtir à horizon de fin de vie du bâti:

Méthode issue des obligations de délaissement et basée sur le principe que le terrain n'est pas cessible.

- Estimer la durée de vie restante du bâti (ex : 90 ans)
- Estimation du foncier à la date de l'expertise
- Séquencement de la valeur du foncier et du bâti
- Projection de la valeur du foncier dans 90 ans avec un taux d'actualisation
- (Exemple AJDI Déc. 2018 – Nicolas Benoit)



Reprise de l'hypothèse

Terrain 1500 m²

Valeur du foncier par comparaison 1.200 € soit une valeur au jour de l'expertise du foncier nu de 1.800.000 €

On va rechercher un taux d'actualisation en se basant sur le taux des OAT et en analysant le risque au regard de la qualité de l'immeuble etc...

Il s'agit d'un taux d'actualisation et non de capitalisation car l'immeuble ne peut générer aucun revenu.



Reprise de l'hypothèse

Sur une durée de vie de 90 ans et un taux OAT à 30 ans de 3,4 en partant d'une valeur de foncier de 1.800.000 € on obtient une valeur actualisée de 88.802 euros

Valeur avant scission

Batiment A : $88\ 802\ € \times 550/1000 = 48\ 841\ €$

Batiment B : $88\ 802\ € \times 450/1000 = 39\ 960\ €$

Valeur après scission

Lot 1 $88\ 802\ € / 1500 \times 1000 = 59\ 201\ €$

Lot 2 $88\ 802 / 1500 \times 500 = 29\ 600\ €$

48 841,00	39961
59 201,33	29 600,67
10 360,33	10 360,33



LYON 
**UNIVERSITÉ
D'AUTOMNE**

26 - 27
**SEPTEMBRE
2024**



EXCELLENCE • CONFRATERNITÉ • FORMATIONS

Calcul de la soulte

Bâtiment A : 550/1000 (tantièmes) de 88.802 € soit

$$48.841\text{€} - 59201\text{€} \left(\frac{88802}{1500} \text{ m}^2 \times 1000 \text{ m}^2 \right) = -10.360\text{€}$$

Bâtiment B : 450/1000 (tantièmes) de 88.802 € soit **39.961€ - 29.600 €**
 $\left(\frac{88.802}{1500} \text{ m}^2 \times 500 \text{ m}^2 \right) = +10.360\text{€}$



On pourrait s'orienter vers d'autres pistes de réflexion qui pourraient conforter les résultats obtenus par les trois méthodes exposées.

- Celles concernant la valorisation dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS)
- Les barèmes des compagnies d'assurance
- Les durées d'amortissement retenues par l'administration fiscale sachant qu'il faudra toujours traiter une éventuelle valeur résiduelle.



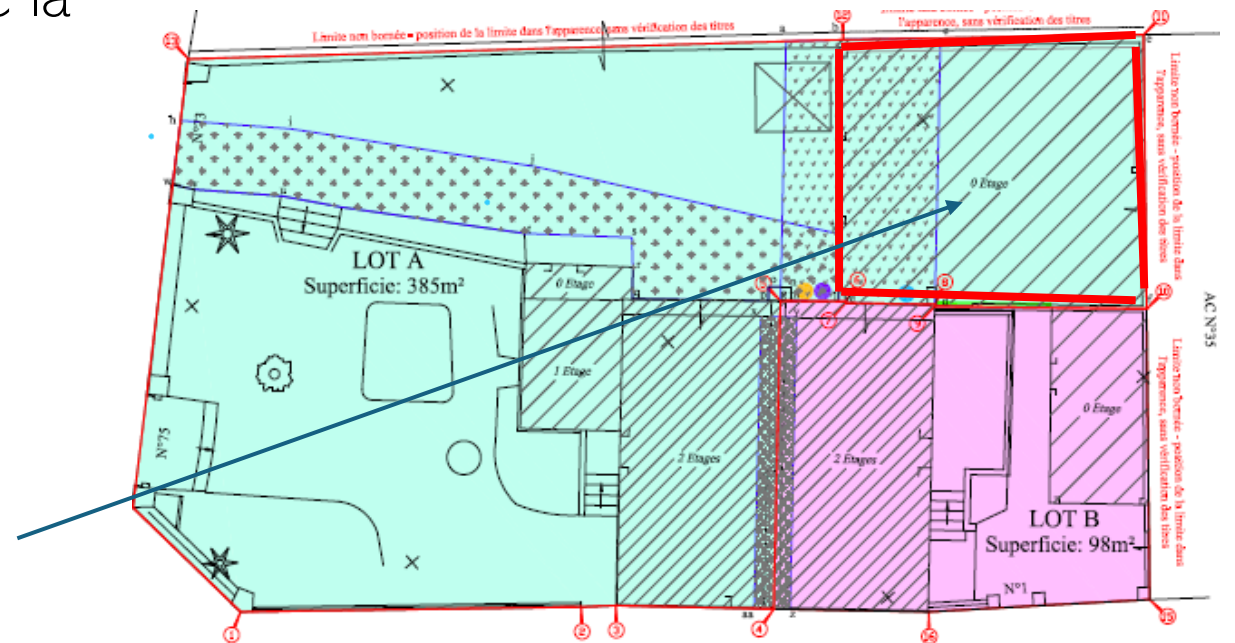
- On s'aperçoit que les trois méthodes ne parviennent pas à arriver à un résultat corrélé et il convient de toujours avoir en mémoire que les chiffres avancés par l'expert doivent s'entendre sur un plan économique.
- La prudence est donc de mise en la matière.

LA PRISE EN COMPTE DE L'EXISTENCE DE DROIT A LA JOUISSANCE PRIVATIVE DU TERRAIN DANS LE PARTAGE

C'est dans la deuxième phase de l'exercice c'est-à-dire le partage que la prise en compte de ces droits intervient.

Terrain 1500 m²

Droit de jouissance privative sur le terrain au profit du lot 3 (exemple) d'une surface de 300 m².





Souvent le droit de jouissance est valorisé entre 25 à 35 % de la valeur du terrain en fonction des potentialités et de la nature du terrain

.
Cela peut paraître arbitraire mais correspond aux principes appliqués dans le cadre du démembrement.
Pour autant ce n'est pas une règle fixe.

Si le terrain qui doit revenir à un lot sortant bénéficie d'un droit de jouissance on va considérer que ce que reçoit ce lot sortant est minoré d'autant.

Exemple : Surface totale à partager : 1 500 m²

Surface revenant au lot 1 de 1 000 m² sur laquelle le copropriétaire dispose d'un droit de jouissance exclusif de 300 m².

168000
50400
218400



LYON 
**UNIVERSITÉ
D'AUTOMNE**

26 - 27
**SEPTEMBRE
2024**



EXCELLENCE • CONFRATERNITÉ • FORMATIONS

Valeur du foncier : Rappel de la valeur du foncier encombré par comparaison.

$$1500 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ €} \times 0,2 = 360.000 \text{ €}$$

Selon la première hypothèse (méthode par comparaison) la valeur sortante du lot 1 est de
 $360.000 \text{ €} \times 1000 \text{ m}^2 / 1500 \text{ m}^2 = 240.000 \text{ €}$

En pratique on applique un abattement sur les 300 m² en jouissance privative de 30%

Il revient alors au lot sortant :

$$700 \text{ m}^2 \text{ à } 240 \text{ €} = 168.000 \text{ €} +$$

$$300 \text{ m}^2 \text{ à } (240 \text{ €} - 30\%) \text{ } 168 \text{ €} = \mathbf{218.400 \text{ €}}$$



Calcul de la soulte sans droit de jouissance

Bâtiment A (lot 1) = $1000 \text{ m}^2 \times 240 \text{ €} = 240\,000 \text{ €} - 198\,000 \text{ €} = -42\,000 \text{ €}$

Bâtiment B (lot 2) = $500 \text{ m}^2 \times 240 \text{ €} = 120\,000 \text{ €} - 162\,000 \text{ €} = +42\,000 \text{ €}$

Calcul de la soulte en intégrant le droit de jouissance

LOT 1 = $218.400 \text{ €} - 198.000 \text{ €}$ soit une soulte de 20.400 € au profit du LOT 2.



LA PRISE EN COMPTE DU BATI PARTIE COMMUNE :

Ce sont souvent des locaux à usage collectif ou pour un service collectif
Evaluation par comparaison lorsque cela est possible.

Comment tenir compte de l'occupation des locaux ?

On va procéder au partage des valeurs avant/après comme pour le foncier.



LES DROITS ACCESSOIRES

Rappel de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

.....

- Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :
 - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
 - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
 - le droit d'affichage sur les parties communes ;
 - le droit de construire afférent aux parties communes.



LES DROITS ACCESSOIRES ET PRINCIPALEMENT LE DROIT DE CONSTRUIRE

Deux écoles :

1- Ce droit fait partie du lot et ne doit pas être valorisé hormis avec un éventuel coefficient de potentialité car on évalue en l'état.

2- Ce droit doit être valorisé

- la scission s'opère à la demande d'un promoteur . On dispose en général des potentielles surfaces de plancher

- La scission s'opère sans projet d'opération de construction. Quid des droits actuels et des droits futurs ?



LES DROITS ACCESSOIRES ET PRINCIPALEMENT LE DROIT DE CONSTRUIRE

- Droits existants et droits futurs

Quid si la scission a pour conséquence une majoration des droits à construire sur la parcelle scindée ?

Cette majoration de la constructibilité est une conséquence de la scission mais le droit supplémentaire n'appartient pas au syndicat.



LES CONSEQUENCES DE LA SCISSION SUR LE MONTANT DES CHARGES

La scission va avoir une incidence sur le montant des charges pour la copropriété résiduelle.

Il peut être intéressant pour une parfaite analyse du dossier de quantifier ce montant. Parfois la copropriété résiduelle demande une participation du retrayant.

En pratique le montant de cette participation peut aller de 5 à 10 années de charges supplémentaires.

Tout est affaire de cas particulier mais ce sujet nous semble devoir être abordé soit dans le rapport, soit dans les échanges.



Fin de la présentation mais pas fin des discussions
et des interrogations.....