



## Abri de jardin, nouveau lot

Par **Cadias**, le **07/08/2025** à **18:52**

Bonjour,

Ma mère habite un appartement avec un petit jardin dans un lotissement en copropriété.

Elle a fait construire un abri de jardin il y a plus de 15 ans déclaré à la mairie.

A l'époque, le lotissement était géré par un syndic bénévole. Cette construction n'a pas posé de problème.

Aujourd'hui il s'agit d'un syndic professionnel et une demande d'immatriculation du lotissement va être faite.

L'abri de jardin peut il constituer un lot supplémentaire ?

Merci pour votre réponse.

Par **Marck.ESP**, le **07/08/2025** à **20:33**

Bonjour et bienvenue

[quote]

Ma mère habite un appartement avec un petit jardin dans un lotissement **en copropriété**.

[/quote]

L'appartement est-il situé dans un immeuble en copropriété ? Si c'est le cas, cet abri de jardin, même s'il est situé dans un jardin privatif, peut être considéré comme une annexe qui fait partie du lot de l'appartement.

Vérifiez le règlement de copropriété pour voir ce qu'il dit sur les constructions dans les jardins privatifs.

S'il s'agit d'un lotissement, c'est différent car votre mère n'est peut-être pas propriétaire du terrain.

Merci de préciser la situation juridique exacte de ce "lotissement en copropriété".

A bientôt.

Par **Cadias**, le **07/08/2025** à **20:54**

Cet abri de jardin est situé dans un jardin privatif appartenant à ma mère.

Dans ce cas, le syndic a-t-il le droit de considérer cet abri comme un lot supplémentaire ?

Ce qui va augmenter les charges de copropriété.

Merci pour votre réponse.

Carole

Par **beatles**, le **09/08/2025** à **15:52**

Bonjour,

[quote]

L'appartement est-il situé dans un immeuble en copropriété ?

[/quote]

@Cadias nous parle d'un lotissement qui n'est pas une copropriété mais un ensemble immobilier, objet d'une division foncière (plusieurs immeubles), qui ne peut pas être un immeuble à lui seul.

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet

de droits de propriété privatifs.

Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

[/quote]

De plus @Cadias parle de jardin privatif et non pas de partie commune à jouissance privative.

Cdt.

Par **Rambotte**, le **09/08/2025** à **15:57**

Après, on sait bien que le vocabulaire employé est souvent approximatif, ce qui ne signifie bien sûr pas qu'il l'est forcément ici.

Par **beatles**, le **09/08/2025** à **16:39**

Certes, mais un lot de lotissement peut être une copropriété au vu du I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 et faire partie d'une ASL (cas plus courant pour une AFUL) et dans ce cas un lot interne de copropriété ne peut être qu'une fraction d'un bâtiment au vu de [l'article 71-2\(a\) du décret du 14 octobre 1955](#) ce que n'est pas un abri de jardin ; comme il y a plus de quinze ans toute action de la part du syndic est prescrite au vu du premier alinéa de [l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965](#).

Associations foncières urbaines :

- [articles L.322-1 à L.322-16 du CU](#)

- [articles R.322-1 à R.322-40 du CU](#)