



Cession de parcelles et jouissance privative

Par **Dad83**, le **20/03/2022** à **17:01**

Bonjour,

Je suis actuellement dans une situation complexe et j'aurais souhaité obtenir des conseils. Je vais essayer de résumer la situation au plus simple:

J'achète une maison, ma résidence principale, en 2019.

La maison fait partie d'une copropriété appelons la C1 comprenant 9 lots.

Il existe 2 parcelles attenantes à mon lot qui sont connues au moment de la vente comme étant des espaces communs à la copropriété C1. Aussi, une jouissance privative votée en PV AG est accordée au bénéficiaire du lot, à savoir le mien. Au vu de ces éléments je pense donc être bénéficiaire de cette jouissance privative.

Je rajoute que le lotissement comprend une 2e copropriété, appelons la C2, existante avant la mienne et comprenant 28 lots différents.

Cependant, un jour un monsieur se présente à moi comme étant le président du syndic de l'autre copropriété C2 et m'informe qu'il a entrepris une procédure de régularisation de cession de ces fameuses parcelles dont je pensais être "bénéficiaire".

Apparemment, à l'époque de la construction du lotissement C2 (2010-2011) ces parcelles devaient être cédées pour un euro symbolique par le lotisseur mais aucun acte notarié n'avait été signé et après renseignement auprès de la mairie les titres de propriété en vigueur indique que le lotisseur est toujours propriétaire de ces parcelles.

Pour le président de la copropriété C2, ces parcelles faisaient partie de l'arrêté du permis de lotir initial de leur lotissement et considère qu'elles leur appartiennent.

Avec l'actuel président de mon syndic copropriété C1, nous avons mené quelques recherches et ce que nous avons pu trouver c'est :

- un engagement écrit et signé en 2012 dans lequel le président de mon syndic et le lotisseur s'engage pour une cession ultérieure des dites parcelles.
 - un plan de bornage du lotissement par géomètre expert incluant les 2 parcelles dans notre copropriété C1
 - titres de propriétés des 2 parcelles indiquant le lotisseur comme étant toujours le propriétaire
- Nous avons pu contacter le lotisseur qui nous a confirmé qu'il souhaiterait céder ces parcelles comme voulu dans l'engagement.

Pour ma part, je pense que la procédure de cession engagée par le président de la copropriété C2 est abusive au vu des éléments que je cite.

Ma question est donc de savoir les actions que je peux entreprendre pour que ces parcelles soient enfin cédées à la copropriété C1 comme voulu initialement.

Je vous remercie d'avance

Cordialement

Par **youris**, le **20/03/2022 à 18:21**

bonjour,

si j'ai bien compris, vous avez obtenu la jouissance privative de parcelles parties communes par une A.G. de copropriété qui n'en avait pas la propriété.

à ce jour, comme aucune démarche n'a été effectuée par le lotisseur, les parcelles concernées sont toujours sa propriété et le vote de votre A.G. n'a aucune valeur.

il appartient au lotisseur propriétaire de ces parcelles de décider de les vendre ou non et à qui.

à moins que la propriété de ces parcelles puisse être acquise par la prescription acquisitive.

il aurait fallu que les responsables de votre copropriété fassent le nécessaire dès 2012, auprès du lotisseur, pour concrétiser ce transfert de propriété.

salutations

Par **Dad83**, le **20/03/2022 à 20:16**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

Effectivement, le PV d'AG pour la jouissance privative en ma faveur n'avait donc aucune valeur.

Un autre détail porte à confusion. Il se trouve que les plans de bornage des 2 lotissements et établis par le même cabinet d'expert géomètre sont différents.

Sur le plan de bornage du lotissement de la copropriété C2 les 2 parcelles y sont incluses. Mais ces 2 parcelles apparaissent également comme appartenant au lotissement de la copropriété C1 sur le plan de bornage correspondant, qui est plus récent. Ce détail peut-il faire foi ?

Selon le président de l'autre syndic, les pièces qui font foi sont l'arrêté du permis de lotir initial et l'acte d'acquisition, pièces qu'il semble détenir.

Si un engagement (pour la cession ultérieure de ces parcelles en la faveur de notre syndic) écrit et signé existe entre le lotisseur et le président de mon syndic et que ces parcelles sont tjs au lotisseur, l'autre copropriété a t elle finalement son mot à dire ?

Peut elle revendiquer légitimement ces parcelles?

Est elle en droit de contester si le lotisseur nous cède les parcelles?

Par **youris**, le **21/03/2022** à **10:39**

selon votre lotisseur et confirmé par votre mairie, ces parcelles lui appartiennent toujours.

avis personnel les engagement qui auraient été pris n'ont pas de valeur en matière de propriété immobilière.

le lotisseur doit continuer à payer les taxes foncières.

qui entretient et utilise actuellement ces parcelles et depuis combien d'années ?

Le service de la publicité foncière peut vous indiquer à qui appartiennent ces 2 parcelles.

Par **beatles**, le **21/03/2022** à **11:35**

Bonjour,

Pour la énième fois je rappelle qu'un lotissement n'est pas une copropriété !

Les terrains d'assiette des lots d'un lotissement, division foncière en propriété dans le cas présent, ne sont pas des lots de copropriété tels que définis au I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 !

L'article 6-3 de cette loi ne s'applique donc pas au vu du II de son article 1 dans lequel il est question de parcelles et non pas de lots !

Ce n'est que ce qui est à usage commun qui est soumis à la loi du 10 juillet 1965 (voir l'article 1 du décret du 17 mars 1967) !

Lorsque l'on a un minimum de bases concernant les lotissements et que cela concerne des éléments dits communs, l'on commence par demander de quand date le lotissement pour pouvoir répondre correctement en fonction de la réglementation en vigueur à la date de sa création.

Donc : à quelle date a été déposé le dossier d'autorisation de lotir ?

Cdt.

Par **Dad83**, le **22/03/2022** à **15:19**

Bonjour,

Je ne détiens pas cette information à mon niveau. Néanmoins, les plans de bornage pour le permis de lotir ont été validés par l'expert géomètre en 2001.

Ce que je ne comprends pas c'est que c'est ce même cabinet d'expert géomètre qui a établi les plans de bornage des 2 lotissements et que les parcelles dont il est question apparaissent appartenant à C1 sur un plan et appartenant à C2 sur l'autre plan.
Confusion totale et sans doute le début de tous les problèmes..?

Par **youris**, le **22/03/2022** à **19:48**

ce n'est pas un géomètre requi pour un bornage qui détermine la propriété d'un bien immobilier.

je réitère mon conseil de consulter le SPF.

Par **beatles**, le **25/03/2022** à **14:42**

[quote]Apparemment, à l'époque de la construction du lotissement C2 (2010-2011)[/quote]
Puis :

[quote]... ces parcelles faisaient partie de l'arrêté du permis de lotir initial de leur lotissement...[/quote]

Et :

[quote]... un plan de bornage du lotissement par géomètre expert incluant les 2 parcelles dans notre copropriété C1...[/quote]

Et encore :

[quote]Il se trouve que les plans de bornage des 2 lotissements et établis par le même cabinet d'expert géomètre sont différents.[/quote]

L'on a bien à faire à deux lotissements de neuf et vingt-huit lots chacun !

Mais :

[quote]

Apparemment, à l'époque de la construction du lotissement C2 (2010-2011)...

[/quote]

Puis :

[quote]Néanmoins, les plans de bornage pour le permis de lotir ont été validés par l'expert géomètre en 2001.[/quote]

Il y a de quoi s'y perdre car entre 2001 et 2010-2011 la législation et la réglementation concernant les lotissements ont évolué.

Pour 2001 la législation correspondait [aux articles L.315-xx du Code de l'urbanisme](#) et la réglementation à celle [des articles R.315-xx du Code de l'urbanisme](#) ; comme les lotissements compotaient plus de cinq lots une ASL était obligatoire (articles R.315-6 à R.315-8).

Pour 2010 la législation correspondait [aux articles L.442-xx du Code de l'urbanisme](#) et la réglementation à celle [des articles R.442-xx du Code de l'urbanisme](#) ; c'était au lotisseur de décider de la création d'une ASL pour les éléments communs ou bien que ces derniers soient attribués en propriété (divise ou indivise) aux acquéreurs de lots (articles R.442-7 et R442-8) et non pas aux propriétaires de parcelles.

Mais comme il existe toujours des magouilleurs soutenus par une très grande partie du notariat (enregistrement des actes) ces derniers ont cherché à contourner la législation et la réglementation sur les lotissements en utilisant, antérieurement au décret 2012-274 du 28 février 2012, l'article R.431-24 :

[quote]Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.[/quote]

Ce décret a modifié, pour museler ces magouilleurs de soi-disant copropriétés horizontales, l'article R.442-1 :

[quote]

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation ;

...

[/quote]

Ce qui signifie que des maisons individuelles sont exclusives de l'article R.431-24 mais qu'elles concernent un lotissement.

Au lieu de vouloir insister et persister il vaudrait mieux repartir sur des bases saines.

PS : Cette intervention est archivée au cas où...