



Parties communes ou parties privatives

Par **gigidu95**, le **16/12/2023 à 15:14**

Nous sommes 2 propriétaires de 2 maisons individuelles jumelées sur une même parcelle cadastrale, 448/1000 pour mon voisin et 552/1000 pour moi. Nous avons acheté en futur état d'achèvement et nous sommes entrés dans la maison en avril 2000.

Sur l'acte de propriété et le règlement de copropriété est indiqué combles perdus. De mon côté, j'ai fait aménager mes combles par le promoteur avant mon entrée dans la maison, mentionnés sur la NOTICE DESCRIPTIVE tamponnée par le notaire qui a fait la vente à l'époque.

Aujourd'hui je vends ma maison.

Après avoir signé un compromis de vente à l'agence immobilière, la notaire s'aperçoit à la réception du dossier que les combles n'ont pas fait l'objet d'une déclaration à l'urbanisme de la mairie à l'époque.

L'agence immobilière qui a rédigé le compromis et n'a rien vu du problème me dit que en plus de la déclaration préalable que je dois faire pour la déclarations des combles, il est nécessaire de revoir le règlement de copropriété car les combles perdus sont parties communes de la copropriété et du fait d'avoir crée de la surface, cela change les millièmes notre copropriété.

Je tiens à souligner que mon voisin et moi n'avont rien en commun, pas une porte, pas un escalier, pas une tuyau, rien. Nous n'avons pas de syndic et aucune servitude. La seule chose que nous avons de commune est le mur du milieu mitoyen qui nous sépare jusqu'au toit, un petit mur qui sépare les terrasses et le grillage qui va jusqu'au fond du jardin.

La question est, les combles dits perdus font ils partie des parties communes générales ou sont ils partie privatives? Puisque 2 maisons individuelles jumelées dont descriptions pour lot 1 et lot 2, maison d'habitation, sous sol total, rez de chaussée avec entrée, cuisine, garage, à l'étage dégagement avec 3 chambres placards salle de bain , water-closet, et combles perdus pour chacune.

Merci pour votre réponse.

gigidu95

Par **Pierrepaulejean**, le **16/12/2023 à 15:20**

bonjour

il est toujours conseillé de confier la rédaction de l'avant contrat à un notaire (celui du vendeur).....et pas à une agence

déclaration à l'urbanisme et RDC sont 2 choses différentes

consultez votre notaire pour la déclaration à l'urbanisme

Par **youris**, le **16/12/2023 à 17:36**

bonjour,

comment sont mentionnées vos combles sur vos biens immobiliers de votre espace particulier du trésor public ?

il semblerait que vous soyez en copropriété horizontale ou le sol est une partie commune, si les combles que vous avez aménagés étaient accessibles uniquement par votre maison, l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 indiquent que ce sont des parties privatives, sur ce point je pense que l'agence immobilière se trompe en vous disant que ce sont des parties communes, il faudrait vérifier sur votre R.C.

Par contre, comme vous avez augmenté la surface habitable, une déclaration à l'urbanisme était nécessaire.

avis personnel, il faut signer le compromis de vente chez un notaire qui est un juriste qui connaît très bien le droit immobilier alors l'agent commercial d'une agence immobilière est surtout un vendeur qui est surtout intéressé par sa commission.

salutations

Par **gigidu95**, le **16/12/2023 à 22:01**

Oui, la leçon est apprise durement.

Sur le règlement de copropriété, DESIGNATION DE L'IMMEUBLE N° de la parcelle cadastrale et situation. L'ensemble immobilier objet des présentes comprend avec le terrain sus- désigné, deux maison individuelles jumelées. ETAT DESCRIPTIF DE LA DIVISION, l'immeuble si dessus désigné est divisé en deux lots. Lot 1 et lot 2 maison d'habitation comprenant, sous sol total, rez de chaussée entrée séjour cuisine garage, à l'étages chambres avec placards salle de bains et water-closet, combles perdus au dessus, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin tels qu'ils figurent au plan annexé aux présentes. Et pour chacun de nous, mon voisin et moi, les millièmes des parties communes générales. Pour

lui 448/1000 et pour moi 552/1000.

Sur mon espace particulier du trésor public, les combles ne sont pas indiqués donc évidemment pas déclarés par contre, j'ai envoyé un message qui est en étude car je pense qu'ils ont déclaré plus que je ne possède.

Merci pour votre réponse , elle me conforte dans l'idée que l'agence fait beaucoup de bêtises et me rend responsable de toutes leurs erreurs.

Cordialement

Par **beatles**, le 17/12/2023 à 10:36

Bonjour,

[quote]

il est toujours conseillé de confier la rédaction de l'avant contrat à un notaire (celui du vendeur).....et pas à une agence

[/quote]

Certes, à condition que le notaire n'accepte pas de valider un tel montage par tel acte authentique (acte de vente).

Au vu des éléments fournis vous vous retrouvez en tant qu'indivisare foncier ; ce qui correspond à la méthode stemmer condamnée par les justices administrative et judiciaire.

Cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 14 décembre 2010 ; n° RG 09/08794 :

[quote]

Sur le fond, après avoir minutieusement exposé dans ses conclusions d'appel en quoi la technique utilisée par son père et lui-même pour valoriser leur parcelle de 3.575 m² en construisant trois bâtiments sur un unique permis de construire et en vendant ensuite trois lots suivant règlement de copropriété et état descriptif de division ne faisait pas appel aux règles de la copropriété horizontale, **mais consistait à céder des droits à bâtir selon la méthode dite « STEMMER »** à l'époque tolérée, Christian R. conclut pour échapper à sa responsabilité de vendeur retenue par le premier juge sur le fondement de l'article 1602 du Code civil que la méthode utilisée est « un montage complexe qu'il ne pouvait connaître en tant que vendeur profane ».

Ayant avec son père, déposé et obtenu avec l'aide de son architecte un permis de construire le 18 novembre 1997, sur ses parcelles, deux maisons individuelles jumelées et une maison individuelle, avant de procéder au montage juridique à l'aide du règlement de copropriété déposé au rang des minutes de maître Me M, notaire, le 9 avril 1998, Christian R. savait parfaitement, à la seule lecture du certificat d'urbanisme délivré le 20 juin 1996 que les terrains constructibles devaient provenir de la division en deux terrains A et B et qu'en cas de copropriété, une clause de règlement devait prévoir l'entretien des parties communes (page 3, 1er et 2e paragraphes de l'arrêté de permis de construire), de sorte qu'en cédant pour la suite des 'droits à construire' une maison individuelle déjà achevée il ne pouvait ignorer la précarité des droits cédés, ce qui ressort notamment de l'information ainsi délivrée dans les actes de

vente.

D'une part, nonobstant d'anciens avis ou décisions publiés entre 1977 et 1989, Maître M. ne peut occulter les nombreuses décisions et recommandations postérieures que le premier juge a parfaitement rappelées alertant le notariat sur le risque juridique encouru par la méthode « Stemmer ». De surcroît qu'en soutenant à tort que les actes de ventes plaçaient réellement les divers « acquéreurs des lots » encore qualifiés de co-indivisaires (sic) sous le régime de la copropriété, alors qu'il ne pouvait ignorer en tant que professionnel du droit que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, impose l'existence de parties de bâtiments et de terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, Maître M a personnellement manqué à son obligation de conseil et de sécurité juridique qui s'impose à tout officier ministériel, et engagé sa responsabilité comme justement retenu par le premier juge, dans le cadre du partage contractuellement prévu dans chaque acte de vente.

[/quote]

Précédé par la condamnation d'un notaire par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence le 24 janvier 2008 [n° 06/19835](#).

Le Conseil d'État dans un premier arrêt de 1993 ([21 juin ; n° 93272](#)) avait tranché quant à l'ambiguïté sur l'usage exclusif du terrain d'assiette d'un lot.

En fait sans le dire explicitement l'acte notarié vous place en tant qu'indivisaire foncier dans une copropriété dite horizontale que vous ne seriez pas.

Conseil d'État 8 février 1999 [n° 171946](#) :

[quote]

Considérant qu'il n'est pas sérieusement contesté qu'à la date à laquelle le permis de construire a été délivré, l'ensemble immobilier projeté devait être ultérieurement régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'un tel régime comporte une division en parties affectées à l'usage de tous et en parties affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, chacun d'eux disposant d'un droit de jouissance privative exclusif sur sa maison individuelle et le terrain attenant ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du plan topographique, que les chalets devaient être implantés sur des parcelles de terrains qui devaient faire l'objet d'une attribution privative ; qu'ainsi, la construction par la SCI Chrimipadi de quinze chalets pour un seul propriétaire et destinés seulement dans l'avenir à être vendus à des propriétaires différents dans le cadre du régime de la loi du 10 juillet 1965, entre dans le champ d'application de l'article R. 421-7-1 précité ;

[/quote]

Votre EDD serait fantaisiste car il ne peut que concerner la division d'un terrain tel que définit [au « b » de l'article 71-2](#) du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

En conclusion votre EDD ne servirait que pour les besoins de la publicité foncière au vu de cet arrêt de la Cour de cassation du 22 septembre 2009 ([pourvoi n° 08-18.350](#)).

Cdt.

Par **miyako**, le **17/12/2023** à **11:47**

Bonjour,

Vous avez également l'obligation de prévenir l'acheteur de cette situation, car en cas de découverte du problème après la vente ,l'acheteur pourrait faire annuler la vente .

Il faut régler ce problème ,avant toute vente

cordialement