



Probleme Aspect exterieur

Par **Akselyaz**, le **26/05/2025** à **15:01**

Bonjour

je suis copropriétaire au sein d'une copro qui compte 2 immeuble totalement indépendant et totalement distincts en terme d'aspect extérieur . Je suis donc seul propriétaire à 1000 millièmes du mien et je paies 1000 millièmes de mes charges et 15 millièmes dans le leur car j'ai mon compteur d'eau dans leurs cave . Je viens d'être condamné en première instance car j'ai surélever mon bien après obtention d'un permis de construire .la juge ayant pris en considération uniquement l'aspect extérieur sans regarder l'état initial. Je souhaiterais avoir une aide pour me défendre car j'ai fais appel

Par **Pierrepauljean**, le **26/05/2025** à **15:18**

bonjour

avez vous obtenu l'autorisation du syndicat des copropriétaires?

Par **Akselyaz**, le **26/05/2025** à **15:25**

Le rcp stipule que je n'ai pas besoin je vote et je paies seul

Par **youris**, le **26/05/2025** à **16:07**

bonjour,

comme copropriétaire, vous êtes soumis à l'article 26b de la loi 65-557 qui indique :

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la

destination de celui-ci ;

que dit exactement votre jugement ?

obtenir un permis de construire indique que le projet respecte les règles d'urbanisme, mais est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **26/05/2025 à 16:10**

que toutes les charges de ce bâtiment soient à la charge du propriétaire de tout ce bâtiment, c'est normal

il semble qu'il n'y ait pas de syndicat secondaire

S'agissant d'une seule copropriété, je suppose qu'il fallait l'autorisation du syndicat, car cela modifie l'aspect extérieur

pouvez vous reproduire ce qui concerne les parties communes?

Par **Akselyaz**, le **26/05/2025 à 16:11**

Juste pour savoir

Vous êtes avocat ou un particulier ?

Que je vous transmettes le jugement

Par **Akselyaz**, le **26/05/2025 à 16:20**

Il n'y a pas de parties communes entre nous

Par **youris**, le **26/05/2025 à 17:10**

une copropriété sans partie commune n'est pas une copropriété.

en principe, dans une copropriété, le sol est une partie commune.

Par **miyako**, le **26/05/2025 à 18:00**

Bonjour,

En appel ,vous avez besoin d'un avocat,c'est donc à lui qu'il faudra transmettre tout le dossier

Cordialement

Par **beatles**, le **27/05/2025** à **09:36**

Bonjour,

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.

[/quote]

Vous seriez propriétaire d'un immeuble bâti (bâtiment) non collectif dont la propriété ne serait pas répartie par lots entre plusieurs personnes et ne comportant pas de partie commune.

Article 2 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Le règlement de copropriété peut également comporter :

1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions des [articles 71-1 à 71-13 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955](#) modifié ;

2° La ou les conventions prévues à [l'article 37](#) de la loi du 10 juillet 1965 et relatives à l'exercice de l'un des droits accessoires aux parties communes.

[/quote]

Obligation d'un état descriptif de division.

Article 71-1 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

L'état descriptif de division, prévu à [l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé](#), peut être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de

copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée.

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot.

[/quote]

Article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée.

Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé :

a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;

b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

[/quote]

Votre bâtiment, soi-disant lot, ne peut être ni une copropriété particulière ni faire l'objet d'un état descriptif de division puisque n'étant pas une fraction d'immeuble (bâtiment).

Vous seriez alors propriétaire d'un bâtiment sans être propriétaire du sol sur lequel il serait édifié, ce qui correspondrait à un [droit de superficie](#)., encore faudrait-il qu'il soit inscrit dans l'acte de vente et faire l'objet, conformément l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 susvisé, d'un état descriptif de division défini au b) de l'article 71-2 du décret du 14 octobre rappelé ci-dessus.

L'aspect extérieur de l'immeuble (article 25b de la loi du 10 juillet 1965) ne s'applique pas à votre bâtiment, à moins qu'un cahier des charge de l'ensemble immobilier (les deux bâtiment) n'interdise les surélévations de l'un ou l'autre de ces derniers.

En fait la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas pour votre bâtiment, qui n'est pas un lot transitoire, dont vous êtes le seul propriétaire.

Cdt.

Par **Akselyaz**, le **27/05/2025** à **10:08**

Bonjour Beatles

Ton explication est très claire et c'est exactement le cas

Nous sommes 2 bâtiments totalement différent d'aspect et de consistance

Je suis seul proprio du mien avec tous complètement indépendant et eux un bâtiment avec plusieurs lot donc plusieurs proprio

Il y a bien un RCP avec un état descriptif de division mais aucun document m'interdisant ou m'obligeant à un respect d'aspect extérieur car d'origine différent

A tous hasard serais-tu juriste ?

Par **youris**, le **27/05/2025** à **10:17**

à qui appartient le sol de votre bâtiment ?

quel est le motif exact de votre condamnation ?

Par **Akselyaz**, le **27/05/2025** à **10:22**

Dans le rcp il est identifié comme m'appartenant

Par **Akselyaz**, le **27/05/2025** à **10:23**

Ils ont même juste dis non respect de l'aspect extérieur

Par **beatles**, le **27/05/2025** à **12:06**

Votre bâtiment aurait pu être un ex lot transitoire mais ce n'est pas le cas puisque un lot transitoire c'est une parcelle de terrain sur lequel doit être édifié un ou plusieurs bâtiments collectifs comme rappelé par la jurisprudence ([Cass. 3e Civ., 14 novembre 1991, pourvoi n° 89-21.167](#)).

Avec l'autre bâtiment vous formez un ensemble immobilier pour lequel la loi du 10 juillet 1965 ne peut pas s'appliquer supplétivement au vu du II de l'article 1 :

[quote]

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

[/quote]

Vous êtes propriétaire d'une parcelle bâtie d'un ensemble immobilier qui n'a pas de terrain, d'aménagements ou de service commun.

Ceci, comme le rappelle [Anne-Lise Collomp](#) Conseiller référendaire à la Cour de cassation au vu de l'arrêt de la CC objet de son étude ([Cass. 3e Civ., 26 mars 2020, pourvoi n° 18-16.117](#)) ; vous n'avez aucun terrains et/ou service commun ; tout ou plus une servitude entre l'autre bâtiment (servant) et le votre (dominant) pour le compteur d'eau ; servitude par possession de 30 ans ([article 690 du Code civil](#)) ou par destination du père de famille ([articles 692 à 694 du Code civil](#)).

Par **Akselyaz**, le **27/05/2025** à **12:22**

Je ne comprends pas ta dernière réponse

Je suis proprio d'un lot qui représente uniquement mon bâtiments ainsi que la cour entre mon bâtiment et leur bâtiment

Dans leur bâtiment ils sont plusieurs propriétaires

J'ai donc construis sur permis de construire accordé uniquement sur mon lot qui est totalement privatif

Aucune servitudes de passage pour eux

Le propriétaire qui m'a attaqué a obtenu après avoir été débouté en référés donc sur le fond Une condamnation. Sur l'aspect extérieur qui a la base nos 2 immeubles n'ont vraiment aucune ressemblance et de plus je suis en second position par rapport à la rue je ne suis pas visible

Par **beatles**, le **27/05/2025** à **12:53**

C'est poutant simple votre ensemble immobilier est composé d'un bâtiment collectif, divisé en lots (a) de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955) et un autre individuel non divisé ; l'article 71-1 du décret du 14 octobre 1955 ne s'applique pas, pas plus que le I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 puisque la propriété de votre bâtiment n'est pas répartie par lots entre plusieurs personnes et que ce dernier ne peut pas être un lot transitoire dont la construction n'entre pas dans la définition de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il semblerait que vous n'ayez pas bien lu l'étude de Anne-Lise Collomp et l'arrêt de la CC qui, en est l'objet ; ne pouvant pas être un ensemble immobilier, il ne peut être établi, pour le compteur d'eau, entre vos deux bâtiments qu'une servitude pour ce dernier entre le bâtiment collectif, dit fonds servant et votre bâtiment, dit fonds dominant ([articles 686 et 687 du Code civil](#)).

Il n'existe donc pas de copropriété, création fantaisiste d'un notaire peu regardant qui sait que

le SPF ne contrôle pas le contenu de ses actes.

Votre cas est exactement celui de l'arrêt objet de l'étude d'Anne-Lise Collomp (la cour n'est pas commune elle vous appartient) : ni copropriété où s'applique le I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, ni un ensemble immobilier auquel s'applique supplétivement le II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Comme vous aviez du prendre un avocat il semblerait que ce dernier n'était pas compétent pour vous défendre, en cas d'appel choisissez mieux en fournissant les éléments que je vous ai donnés.

Par **Akselyaz**, le **27/05/2025** à **12:58**

Auriez-vous quelqu'un ou peut être vous à me conseiller svp ?

Par **Akselyaz**, le **27/05/2025** à **13:29**

Tu pourrais me faire une note en pdf

Par **beatles**, le **27/05/2025** à **13:48**

Il vous suffit de faire un copier coller de mes interventions pour avoir une note détaillée utilisable et à proposer si besoin est ; n'étant ni avocat ni juriste je ne peux vous conseiller rien d'autre.