



Règlement de copropriété inexistant

Par **Pierlay**, le 27/11/2017 à 11:13

Notre maison a été divisée en trois lots distincts avant les années 50. Il n'y a aucune partie commune et il n'y a donc jamais eu de règlement de copriete, juste un état descriptif de division très succinct

Un lot représente la moitié de l'immeuble sur deux niveaux a l'est et deux lots sont sur le côté ouest, chacun un niveau

En quoi une assurance serait obligatoire ?

Et quoi et à qui pourrait elle servir ?

Bonjour,

Les formules de politesse telles que "bonjour" et "merci" sont obligatoires sur ce forum !

Merci.

Par **janus2fr**, le 27/11/2017 à 11:17

Bonjour,

Pourquoi dites-vous qu'il n'y a pas de parties communes ?

Le sol, les murs, le toit, etc., sont des parties communes...

Par **Pierlay**, le 27/11/2017 à 12:58

Ah pardon effectivement c'est élémentaire, pardon je suis tellement obsédée par ma question que j'en ai oublié la base de la communication, excusez moi

Je dis qu'il n'y a pas de parties communes car chacun a son entrée distincte, c'est un peu comme si on avait jumelé les biens

Par **youris**, le 27/11/2017 à 13:14

bonjour,

comme l'indique janus2fr, qui est propriétaire du sol, des murs, de la toiture ?

en cas de sinistre sur ces parties, qui va payer les travaux de reconstruction ?

salutations

Par **beatles**, le **28/11/2017** à **11:31**

Bonjour,

Votre cas correspond en tous points à cet arrêt de la Cour de cassation (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000210814>).

La copropriété d'un immeuble bâti implique obligatoirement l'existence de « lot indivis » c'est-à-dire d'une fraction (espace) d'immeuble indivise nécessaire à plusieurs propriétaires de fractions d'immeuble pour accéder à ces dernières (escaliers, couloirs...).

Vous dites que la « division » date d'avant les années 50 c'est-à-dire avant l'existence du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=80712F088AACD9966F85FAEE9913B8A7.tplg>) et du décret du 14 octobre 1955 pris pour son application (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006060722&dateTexte=2010071>).

Votre état descriptif de division, antérieur bien que très succinct, est conforme aux dispositions de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000850274&idArticle=LEG>) : Il n'y a pas eu division de la propriété du sol entraînant changement de limite (division cadastrale).

Actuellement, ce sont les articles 71-1 à 71-13 qui définissent l'état descriptif de division, qui sont le résultat du tronçonnage de l'article 71 initial. Pour des raisons pratiques l'on reprendra l'article 71 initial qui « regroupe » les articles 71-1 à 71-13 actuels (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&idArticle=LEG>).

Vous constaterez que le troisième alinéa précise que l'existence de partie commune n'est pas obligatoire : donc que s'il n'existe pas de partie commune, il n'existe pas de copropriété au sens de l'article 1er (premier alinéa) de la loi du 10 juillet 1965 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>) :
« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. »

Cdt.