



# Répartition de charges copropriété mixte villas et appartements

Par **GuyMic**, le **28/01/2021** à **18:24**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une villa dans une copropriété depuis décembre 2017.

Cette copropriété comprend des villas et des immeubles, d'où une inégalité dans la répartition des charges.

En effet, en tant que propriétaire de villa je prends en charge mes propres travaux d'entretien.

Nous disposons d'un syndicat principal et d'un règlement de copropriété édité en 1969 remis lors de la vente.

En 1986, un syndicat secondaire destiné à ventiler plus justement les charges de syndic a été créé.

Le règlement de copropriété a été modifié avec un descriptif précis des répartitions et a été voté par les propriétaires en assemblée générale.

Je possède également l'acte rédigé par le notaire qui m'a été remis par le propriétaire précédent lors de la vente.

Pendant 30 années, entre 1986 et 2016, les différents syndics ont appliqué ces ventilations. Tout cela apparaît clairement dans les comptes.

Aujourd'hui le nouveau syndic a purement et simplement annulé cette répartition au motif que la modification du règlement de copropriété n'a pas été inscrite aux bureaux des hypothèques et de ce fait conteste l'existence du syndicat secondaire qui apparaît pourtant durant 34 années sur de nombreux documents.

Dans le même temps ce même syndic a fait voter le 25 janvier 2021, une présidence pour le syndicat principal et une pour le syndicat secondaire.

Preuve qu'il reconnaît ce syndicat secondaire, dont il fait état également dans de nombreux documents

**Pensez-vous que le fait que ce modificatif n'a pas été enregistré aux bureaux des hypothèques puisse remettre en cause la décision de l'AG et son application de fait depuis 30 années ?**

**Existe-il un "droit acquis" par le temps et l'usage des différents syndics qui n'ont jamais remis en cause cette décision ?**

**Vous semble-t-il envisageable d'enregistrer cet acte aujourd'hui et qu'il puisse une fois validé officiellement être appliqué rétroactivement ?**

En vous remerciant vivement pour votre conseil, je reste à votre disposition pour plus amples renseignements.

Par Yukiko, le 28/01/2021 à 20:02

Bonjour,

Le syndic a probablement réagi à la demande de certains copropriétaires qui ont prétendu n'avoir pas été informés de la modification de la répartition des charges. En effet, ceux qui ont acheté leurs lots de copropriété postérieurement à cette modification qui date de 1986 peuvent se prévaloir de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 : *Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier*

. En revanche, la jurisprudence (Cass.3ème civ., 4 février 2004, n° 02-14.742 ) admet la validité de la constitution d'un syndicat secondaire qui n'a pas été publiée.

**[quote]Pensez-vous que le fait que ce modificatif n'a pas été enregistré aux bureaux des hypothèques puisse remettre en cause la décision de l'AG et son application de fait depuis 30 années ?[/quote]**

Oui pour ce qui concerne la modification de la répartition des charges. Car le règlement de copropriété, en particulier la répartition des charges, est le contrat fondamental qui lie les copropriétaires. Ceux-ci ne peuvent y être soumis a posteriori. Les copropriétaires adhèrent lors de leur achat au règlement tel qu'il est publié à ce moment. Une modification leur est opposable si elle était publiée au moment de l'achat ou si l'acte d'achat stipule qu'ils en ont été informés ou encore si elle a été décidée par une assemblée générale à laquelle ils ont été convoqués.

**[quote]Existe-il un "droit acquis" par le temps et l'usage des différents syndicats qui n'ont jamais remis en cause cette décision ?[/quote]**

Non. Il n'y a pas d'adhésion implicite au règlement de copropriété et à ses modificatifs.

**[quote]Vous semble-t-il envisageable d'enregistrer cet acte aujourd'hui et qu'il puisse une fois validé officiellement être appliqué rétroactivement ?**

**[/quote]**

Non. La publicité n'a pas d'effet rétroactif.

Il n'y a d'autre issue que soumettre à nouveau la modification de la répartition des charges à l'assemblée générale, que ce soit celle du syndicat principal ou celle du syndicat secondaire selon la nature de ces charges. En principe la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité ou sur décision judiciaire quoiqu'il y ait quelques exceptions.

Par **GuyMic**, le **29/01/2021** à **09:36**

Merci beaucoup pour votre prompte réponse qui me redonne un peu d'espoir.

Quelques points supplémentaires que je souhaite porter à votre connaissance :

Je me permets de vous préciser qu'à ma connaissance et après interrogation des anciens du quartier, ce syndicat secondaire voté en AG n'a jamais été contesté durant 34 années et a été

appliqué sans remise en cause par les syndics successifs.

- Entre 2016 et 2018, un administrateur provisoire avait été nommé pour rétablir une situation financière désastreuse. Cet administrateur a touché pour sa mission la somme de 400 000,00 Euros pour 3 années... C'est lui à l'origine qui a écrasé cette ventilation des honoraires de syndic pour les reporter intégralement sur le syndicat principal.

- Le nouveau syndic a pris ses fonctions en octobre 2018 et a décidé de ne pas appliquer cette ventilation de ses honoraires en s'appuyant sur le fait que l'acte rédigé par le notaire n'a pas été déposé au bureau des hypothèques.

- Bien évidemment nous ne sommes en rien responsables de ce manquement de 1986 et je me demande si le syndic a vocation à modifier autoritairement des principes acquis de longue date ?

- Le syndic actuel, après 18 mois d'exercice, n'a toujours pas finalisé les comptes des années 2018/2019 et 2019/2020 et nous n'avons pas pu les examiner. Pourtant ceux-ci devront être approuvés en AG fin mars.... et ses honoraires sont de 45000,00 Euros par an...

Je suis présidente du conseil syndical principal. Les villas possédant plus de tantièmes que les appartements se trouvent à devoir régler principalement les honoraires de prestataires qui

ne leur apportent pas de service !

Je me bats pour faire valoir cette répartition qui rétablirait relativement l'injustice de la situation.

Je vous remercie de votre aide précieuse et vous adresse mes salutations.

Par **Yukiko**, le **29/01/2021** à **10:39**

L'administrateur judiciaire détient des pouvoirs que n'a pas le syndic qui n'est que mandataire et qui agit selon les instructions que lui donnent les copropriétaires en assemblée générale. Si personne ne conteste le modificatif de 1986, il y aurait lieu à ce que les comptes soumis à l'approbation de l'assemblée générale soient établis en conformité avec la nouvelle répartition des charges. Il faudrait aussi faire publier le modificatif.

L'impossibilité pour le conseil syndical de vérifier les comptes 2018 / 2019 est une grave anomalie. La question d'un changement de syndic devrait se poser mais c'est une autre question. Mais de quel syndic s'agit-il ?

Il y a une autre anomalie qui est la confusion entre les deux syndicats. Les gestions des deux syndicats sont distinctes et il doit y avoir deux syndicats. Les deux syndicats peuvent désigner la même personne mais il doit y avoir deux décisions distinctes, deux contrats, deux budgets, deux conseils syndicaux etc. Si cela paraît trop lourd, il faut dissoudre le syndicat secondaire.

Par **beatles**, le **29/01/2021** à **11:02**

Bonjour,

Les villas n'étant pas individuellement des immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, votre ensemble immobilier n'est pas une copropriété telle que définie au I de l'article premier 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.

[/quote]

Donc la loi du 10 juillet 1965 est supplétive dans votre cas (II de l'article premier de la loi) :

[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 victime d'un notaire incompetent, ce qui était courant à la fin des années 60 et au début des années 70, qui n'a pas osé créer une union de syndicats illégale contrairement à certains de ses confrères et par plus une ASL qui s'imposait ou plutôt une [AFUL](#) créée par la loi du 30 décembre 1967.

Pour se dépatouiller du montage suspect en 1986 a été créé un syndicat secondaire fantoche suite à une lecture fantaisiste de l'article 27 dans sa version au moment du tour de passe passe, alors que la loi ne s'applique pas pour des villas qui ne sont pas des immeubles bâtis dont la propriété est pas répartie entre plusieurs personnes, et un ensemble immobilier n'est pas un immeuble :

[quote]

Lorsque **l'immeuble** comporte plusieurs bâtiments, **les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent**, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

[/quote]

En fait votre ensemble immobilier n'est autre qu'un lotissement ; en 1969 c'est l'article premier du décret n° 58-466 du 31 décembre 1958 relative aux lotissements qui s'appliquait :

[quote]

Constituent un lotissement au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet **la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations** simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.

[/quote]

En fait les lots sont chaque villa avec leur terrain d'assiette ainsi que chaque immeuble bâti ou groupes d'immeubles bâtis, dont la propriété a été répartie entre plusieurs personnes, avec leur terrain d'assiette.

Ce ne sont que les lots composés d'un ou plusieurs immeubles bâtis, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, qui sont soumis obligatoirement au statut de la copropriété (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Que les choses soient claires, un lot de lotissement c'est une parcelle de terrain sur laquelle est ou va être édifiée une construction individuelle ou collective.

Votre soi-disant copropriété hétéroclite doit avoir un état descriptif de division qui serait soi-disant conforme à l'article 71 (actuellement 71-1 à 71-13) du décret n° 55-1350 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.

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 au sens de l'article 7 du décret du 7 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]

Donc « l'immeuble » auquel l'état descriptif de division s'applique est soit un bâtiment soit un

terrain mais pas les deux en même temps.

Il ne serait pas étonnant que votre état descriptif de division soit complété par des états descriptifs de subdivision de lots ; conséquence d'une pratique notariale pour tenter de retomber sur ses pieds.

Mais cette subdivision ne peut être possible que dans le cas d'une pratique notariale, elle pertinente car issue de la réglementation sur les lotissement, concernant la réalisation par tranches grâce à des lots provisoires ou lots d'attente, validée par la jurisprudence et reprise par la loi dans son article premier qui complète le I :

[quote]

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]

Je parie que l'on prétend que vous n'êtes pas propriétaire de votre terrain qui serait soi-disant une partie commune à jouissance privative, alors que l'article premier du décret n° 58-466 du 31 décembre 1958, qui concerne des ventes ou des locations, est complété par...

Article 8 :

[quote]

**La vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis** compris dans un lotissement, ainsi que l'édification des constructions...

[/quote]

Article 9 :

[quote]

**Pour toute vente ou la location des terrains bâtis ou non bâtis** compris dans un lotissement...

[/quote]

Sachant que...

Article 543 du Code civil :

[quote]

On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple **droit de jouissance**, ou seulement des services fonciers à prétendre.

[/quote]

Et le droit de jouissance concerne...

Article 578 du Code civil :

[quote]



L'usufruit est **le droit de jouir** des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

[/quote]

Article 627 du Code civil :

[quote]

L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, **doivent jouir** raisonnablement.

[/quote]

Vous n'est ni usufruitier ni un usager, qui a un droit d'habitation, mais un propriétaire au sens de l'article 543 du Code civil complété par l'article 544 :

[quote]

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

[/quote]

Cdt.

Par **Yukiko**, le **29/01/2021 à 11:38**

Il s'agit d'une copropriété qui comprend des bâtiments n'appartenant chacun qu'à un seul copropriétaire, ce qui est assez courant et cela n'en fait pas un lotissement. Les élucubrations qui précèdent sont à ignorer.

Par **GuyMic**, le **29/01/2021 à 12:48**

Bonjour,

Je vous remercie pour votre réponse.

Pour compléter cette affaire, dans laquelle la question du syndicat secondaire est importante, mais néanmoins « annexe », je vous apporte d'autres informations.

Je vais tenter d'être claire !

En mars 2015, une scission entre les immeubles et les villas a été votée en AG sous condition de résorber la dette qui existait côté immeuble (les villas n'ayant pas de dette, car pratiquement pas de charges).

En février 2016, un projet d'acte de 285 pages a été rédigé par un notaire et des frais de géomètre ont été appelés dans les charges.

En juillet 2016, l'administrateur judiciaire a stoppé net la scission pourtant très engagée. Les charges sont devenues exorbitantes, augmentant de 400% pour régler principalement ses honoraires.

En 2017, les copropriétaires des villas ont engagé les services d'un avocat. Celui-ci a conseillé de ne plus régler les charges et de ne plus assister aux AG. Sa mission étant de réaliser la scission arrêtée en 2016 et surtout d'effacer la dette (en moyenne 3000,00 Euros à ce jour par propriétaire).

Le procès a été perdu en 2019 et nous sommes aujourd'hui en appel, prévu mi 2021, en

espérant une issue positive.

En octobre 2018, l'administrateur judiciaire a cessé sa mission et a nommé le syndic actuel.

En 2020, il nous a été proposé un plan de sauvegarde, subventionné par des institutions diverses, qui promet de réaliser la scission en 2022 avant d'engager la réalisation des travaux côté appartements.

Ce plan de sauvegarde a été voté en AG en septembre 2020.

Le syndic et la société mandatée pour le plan de sauvegarde organisent une habile confusion pour poursuivre cette entreprise qui perdure depuis 1968... date à laquelle les premiers occupants ont acheté leur bien en location-attribution et n'ont eu connaissance du règlement de copropriété qu'à la signature définitive de leur bien vers 1993. Plusieurs procès ont été engagés durant ces soixante années et tous ont été perdus. Ces personnes pour beaucoup sont encore présentes dans la copropriété et se retrouvent avec cette dette insensée.

Pour ma part, arrivée en 2018 et désireuse de m'investir pour sortir de cette situation, j'ai suggéré que l'on reprenne tout simplement la scission au moment où elle avait été arrêtée. J'ai pu récupérer après 3 mois de demandes insistantes le projet d'acte du notaire que le syndic a finalement retrouvé dans ses archives... La société mandatée pour piloter le plan de sauvegarde n'est, de toute évidence, pas favorable à cette solution.

Pensez-vous qu'il soit possible de repartir du travail déjà engagé pour cette scission ?

Pour l'instant, j'essaie de récupérer des pièces et d'éclaircir toute cette affaire avec l'aide d'autres propriétaires. Nos anciens vivent dans l'angoisse de devoir payer... et n'étant pas compétente, je me trouve bien impuissante pour régler ce monstrueux montage.

Que pouvez-vous me proposer pour nous aider ?

Je vous remercie de votre réponse et vous adresse mes salutations....

Par **Yukiko**, le **29/01/2021** à **14:42**

Le seul conseil que je me permets de vous donner est de vous faire conseiller par une association d'aide aux copropriétés.

Il y a plusieurs questions :

- la création d'un syndicat secondaire,
- la répartition des charges,
- les impayés,
- la scission de la copropriété,
- le montant des honoraires de l'administrateur provisoire.

Je suppose que le syndicat secondaire regroupe les bâtiments collectifs. Les infrastructures communes telles que voies et réseaux restent dans le périmètre du syndicat principal tandis que l'entretien des bâtiments se fait dans le cadre du syndicat secondaire.

J'ai un doute sur l'existence d'une modification au règlement de copropriété. Je ne suis pas certaine que la répartition des charges ait été modifiée. La seule création d'un syndicat secondaire a pour conséquence de scinder les charges de gestion. Le coût de la gestion du syndicat principal est léger et c'est le seul auquel participent les propriétaires des maisons

individuelles (charges communes générales) tandis que le plus gros des frais de gestion, qui sont les honoraires du syndic du syndicat secondaire, est réparti en charges bâtiment.

Logiquement, si les propriétaires des maisons individuelles paient leurs charges qui, de plus, sont modiques, l'essentiel des impayés est du fait des copropriétaires des bâtiments qui sont défaillants dans l'entretien de leurs bâtiments. C'est le syndicat secondaire qui est en difficulté bien plus que le syndicat principal. Il est important de bien distinguer les deux gestions. L'idéal pour cela serait que le syndicat secondaire désigne son propre syndic qui ne soit pas aussi le syndic du syndicat principal.

Il serait bien possible que l'administration judiciaire des deux syndicats ait été abusive. Y a-t-il eu une ou deux ordonnances ? S'il n'y en a eu qu'une, sur quel syndicat porte-t-elle ? Sur un seul ? Sur les deux ? Ou sans précision ?

Le montant des honoraires de l'administrateur judiciaire, qui semble manifestement excessif, aurait peut-être pu faire l'objet d'un recours : d'où l'intérêt à ce que le conseil syndical adhère à une association d'aide aux copropriétés.

Avant de vous préoccuper de la scission, je vous suggère de vous plonger dans les comptes afin de faire apparaître sans ambiguïté ce qui ressort de l'un ou de l'autre des deux syndicats. Les deux syndicats sont des personnes morales distinctes sans solidarité entre elles. S'ils n'ont pas été immatriculés tous deux, il faudrait le faire.

Par **Yukiko**, le **29/01/2021** à **15:59**

Combien y a-t-il de lots principaux ? de maisons individuelles ?  
400 000 € pour l'administrateur judiciaire ! Ce ne serait pas plutôt 40 000 € ?

Par **GuyMic**, le **29/01/2021** à **16:24**

Merci de votre réponse.

Sur les relevés de dépenses datant d'avant l'administrateur judiciaire, il y avait un syndicat principal qui prenait en charge les charges communes telles qu'assurances, administrations, timbres, etc.... et 64% des frais de syndic. Ces frais du syndicat principal étaient supportés

par l'ensemble des copropriétaires villas + immeubles.

Et il y avait un syndicat secondaire qui prenait en charge 36% des honoraires de syndic, ainsi que les frais communs aux immeubles et qui était supporté uniquement par les immeubles. Ce syndicat secondaire avait été créé dans le but de partager plus équitablement les charges de syndic.

Enfin, il y avait une répartition par immeuble de charges propres à leur fonctionnement.

Je crois comprendre, qu'en fait, il ne s'agissait pas vraiment d'un syndicat secondaire ?

Pourtant il y a eu une AG qui a voté ce syndicat secondaire et un acte de notaire qui l'a rédigé et il a bien été appliqué ainsi...

En fait, ce qui nous intéresserait aujourd'hui, puisque les comptes ne sont toujours pas approuvés, c'est de ventiler les honoraires de 400 000,00 euros du mandataire judiciaire selon ce prorata de 64%-36%.

Cela allégerait notoirement la note des villas.

L'administrateur judiciaire a été désigné en 2016 pour l'ensemble de la copropriété nommée par son appellation commune La Plaine et le Canal et il a été rejoint par un co-administrateur provisoire.

Le syndic refuse de ventiler les comptes en prétendant :

- d'une part qu'il n'y a pas de syndicat secondaire pour appliquer la ventilation.

- d'autre part que l'administrateur n'a été nommé que pour le syndicat principal (ce qui sous-entend qu'il y a un syndicat secondaire).

Les deux arguments se contredisent et à vrai dire, je ne comprends pas leur entêtement à refuser d'appliquer ce qui s'est fait pendant 30 années et que personne n'avait contesté.

La copropriété regroupe 274 propriétaires et 445 lots dont 142 villas.

Les mandataires judiciaires ont perçu 127 517,91 euros TTC + 130 335,43 euros TTC +142 142,96 euros TTC, soit 399 996,30 euros notifiés par 3 ordonnances du TGI.

Je vous remercie encore de vos conseils.

Par **Yukiko**, le **29/01/2021** à **19:07**

Je comprends mieux pourquoi l'administrateur judiciaire ainsi que le syndic qui lui a succédé ont ignoré l'existence du syndicat secondaire. Ce dernier n'a en fait jamais fonctionné et il a été pratiqué une répartition des charges qui n'est pas conforme à l'ordre public.

Comme je l'ai déjà dit, un syndicat principal et un syndicat secondaire, ce sont deux syndicats qui fonctionnent en parallèle sans se recouvrir. Si les deux ont le même syndic, ce qui arrive assez souvent, ils doivent être désignés par deux assemblées distinctes qui approuvent deux contrats de syndicats distincts. Chaque syndicat a sa propre assurance. Dans votre cas, l'assurance du syndicat principal s'appliquerait sur les infrastructures communes et celle du syndicat secondaire sur les bâtiments. Il doit y avoir deux assemblées générales, deux budgets, deux provisions pour charges à verser chaque trimestre, deux comptabilités différentes, deux comptes bancaires etc.

Je comprends qu'il y a 150 appartements avec une cave ou un garage et 142 maisons individuelles soit 300 lots principaux.

142 000 € d'honoraires annuels, cela fait 473 € par lot principal, ce qui est très cher.

En revanche, 45 000 €, soit 150 € par lot principal, ce n'est pas cher. Je comprend mal un tel écart entre la rémunération de l'administrateur judiciaire et celle du syndic qui lui a succédé. Vu le montant en jeu, une action en justice pour réviser à la baisse la rémunération de l'administrateur est peut-être à tenter.

Par **beatles**, le **30/01/2021** à **09:55**

Certain(e) s'imagine être sur RMC (les grandes gueules) ou CNews (l'heure des pros) et parasite le site en parlant d'élucubrations lorsqu'un intervenant, considéré comme un concurrent si ce n'est un ennemi, constate que la soi-disant copropriété considérée est composée par des lots que sont chaque villa avec leur terrain d'assiette ainsi que chaque immeuble bâti ou groupes d'immeubles bâtis, dont la propriété a été répartie entre plusieurs personnes, avec leur terrain d'assiette, et en affirmant péremptoirement :

[quote]Il s'agit d'une copropriété qui comprend des bâtiments n'appartenant chacun qu'à un seul copropriétaire, ce qui est assez courant et cela n'en fait pas un lotissement. Les élucubrations qui précèdent sont à ignorer.[/quote]

Puis postérieurement :

[quote]

Je suppose que le syndicat secondaire regroupe les bâtiments collectifs...

Je comprends qu'il y a 150 appartements avec une cave ou un garage et 142 maisons individuelles soit 300 lots principaux.

[/quote]

Il est très imprudent et néfaste de conseiller lorsque l'on n'a pas vécu une situation s'y



rapprochant... et j'ai vécu une telle situation !

Il est bien question de villas et d'immeubles bâtis divisés en appartement dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.

Avant de parler d'élucubrations il faudrait connaître la réglementation précédente à celle du 31 décembre 1958, c'est à dire l'article 105 du décret n° 54-766 du 26 juillet 1954 portant codification des textes législatifs concernant l'urbanisme et l'habitation :

[quote]

Constituent un groupe d'habitations au sens du présent chapitre les immeubles bâtis destinés à l'habitation, situés soit sur le même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparés par de courtes distances et édifiées simultanément ou successivement par un même propriétaire en vue de vente ou locations ultérieures.

Constituent un lotissement au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives, consenties en vue de l'habitation.

[/quote]

Complété par...

L'article 107 :

[quote]Toute personne physique ou morale qui entend réaliser la création ou le développement de groupes d'habitations ou de lotissements doit préalablement à toute mise en vente ou en location...[/quote]

L'article 111 :

[quote]En vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de construction, le préfet peut, par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, autoriser la vente ou la location des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la viabilité...[/quote]

L'article 118 :

[quote]L'interdiction de construire doit être rappelée de façon claire et en caractères apparents dans les affiches, tracts, annonces et tous autres moyens de publicité, ainsi que dans les actes de vente ou de location des terrains visés à l'article précédent.[/quote]

L'on constatera que l'article premier du décret du 31 décembre 1958 avait supprimé le premier alinéa de l'article 105 du décret du 26 juillet 1954, et que certains notaires n'en ont pas tenu compte.

J'ajouterai donc l'article 5 du décret du 31 décembre 1958 cité dans mon premier message :

[quote]L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu : L'exécution par le lotisseur de tous travaux nécessaires à la viabilité du lotissement en ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations. L'exécution des travaux par tranches peut être autorisée ; Une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins du lotissement et rendus nécessaires par sa création. Le

préfet peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cession gratuite aux collectivités publiques de terrains qu'il désigne. L'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'en-semble, à la construction de bâtiments destinés à la mise en place de l'équipement commercial et artisanal nécessaire au lotissement, ainsi qu'à l'installation de locaux professionnels compatibles avec l'habitation ; **La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif** ; La suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.[/quote]

Un cahier des charges n'étant pas obligatoire certains notaires retors à l'évolution des règles d'urbanisme ont omis de créer une ASL (AFUL à partir du 30 décembre 1967) et rédigé des règlements de copropriété qui auraient dû être supplétifs et non pas calqués sur ceux des immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes ; sachant qu'un terrain, composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës, est un immeuble non bâti.

Personnellement j'ai fait partie, à daté du 1er août 1996, d'une soi-disant copropriété qui avant que je ne fasse l'acquisition d'un lot/villa était composée de villas et de bâtiments collectifs.

À l'origine la construction de l'ensemble immobilier (lotissement) était prévue en quatre tranches (quatre lots) ; soit quinze bâtiments collectifs (A et G : 32 appartements et 32 caves ; B, F, H, K, M et P : 36 appartements et 36 caves ; C, D, I, J, L, N et O : 24 appartements et 24 caves) et un centre commercial.

Lot n° 1 : Les 32 658/100 00° de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse ci-annexé sous le sigle U.V.2. (bâtiments G, H, I, J, K et parkings) celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchement y afférents.

Lot n° 2 : Les 32 658/100 00° de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse ci-annexé sous le sigle U.V.1. (bâtiments A, B, C, D, F et parkings) celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchement y afférents.

Lot n° 3 : Les 30 866/100 00° de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse ci-annexé sous le sigle U.V.3. (bâtiments L, M, N, O, P et parkings) celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchement y afférents.

Lot n° 4 : Les 3 818/100 000° de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse ci-annexé sous la désignation « Centre Commercial » celui de réaliser les travaux de V.R.D. et branchement y afférents.

De céder gratuitement à la commune de ..., une parcelle de terrain enclavée dans la partie Sud-Ouest de l'immeuble tel qu'il vient d'être désigné, en vue de l'édification d'un groupe scolaire.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un accord préalable délivré par Arrêté Préfectoral le 28 mai 1963.

Les lots 1 à 3 ont fait l'objet d'un Permis de Construire délivré par Arrêté Préfectoral le 28 décembre 1963 renouvelé le 26 janvier 1965.

Le lot 4 (centre commercial) a fait l'objet d'un Permis de construire délivré par arrêté préfectoral le 31 décembre 1964.

Suite à accord préalable rectificatif par Arrêté Préfectoral le 24 mars 1967 des modifications ont été apportées au plan de masse qui ont eu pour effet de supprimer les constructions prévues au dit plan sous les sigles U.V.1 (bâtiments A, B, C, D, F et parkings) I et U.V.3 (bâtiments L, M, N, O, P et parkings) formant les lots 2 et 3 et l'adoption d'un programme de maisons individuelles.

Soit ; la suppression des lots 2 et 3 et le remplacement de ces deux lots par la création d'un nouveau lot n° 5 : Les 63 524/100 000° de l'ensemble des parties communes générales de l'immeuble et le droit d'édifier les constructions prévues au plan de masse sous la dénomination « Maisons individuelles », parkings ou garages correspondants, celui de réaliser travaux de V.R.D. et branchements y afférents.

Ce qui a eu pour effet de déplacer la parcelle devant être cédée gratuitement pour l'édification d'un groupe scolaire, et suite à l'abandon du projet d'un centre commercial, le lot 4 initialement prévu à cet effet a été supprimé et intégré à la parcelle cédée gratuitement pour l'édification d'un groupe scolaire ; projet abandonné plus tard par la Mairie.

Suite à une assemblée générale le 5 juin 1974 a été créé un syndicat secondaire pour les maisons individuelles avec partage des parties communes/terrain, qui n'a fait jamais fait l'objet d'un enregistrement au Fichier Immobilier pour modification du règlement de copropriété (cette création étant confirmée par le PV de l'AG du 5 juin 1974 joint à l'acte et un syndic a l'obligation, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale), ce qui rendait complètement autonomes les deux entités, avec comme conséquence que chacune avait sa propre assemblée générale et que le syndicat dit secondaire n'avait aucun lien avec le syndicat dit principal ; ce qui revenait ni plus ni moins à une scission qui n'était pas prévue dans l'article 28 à cette époque.

En 1983 la voirie uniquement partie commune des maisons individuelles a été cédée à la Mairie.

En 2000 le syndicat maisons individuelle, soi-disant secondaire, a pris la forme coopérative et au vu de la modification apportée par la loi SRU la scission a été finalisée suite à une division parcellaire.

Mais au bout de dix ans le fait de ne pas être soi-disant propriétaire du terrain composant nos lots ne passait plus. Nous avons fait des recherches et après une visite au Service de la Publicité Foncière nous avons obtenu un relevé dans lequel nous avons pu constater que nos lots étaient décrits dans la fiche immeuble (le lot) comme suit : *Lot n° xxx ; contenance du terrain en m<sup>2</sup> ; pavillon ; quote-part.*

Dans la fiche générale à l'origine de l'ensemble immobilier la subdivision du lot n° 5 (les maisons individuelles) chaque lot étant désigné, *dans la partie II « Lotissement (désignation des lots ou appartements) » par leur numéro (colonne 1) ; néant (colonne 2) ; contenance du terrain en m<sup>2</sup> à la place de l'étage (colonne 3) ; pavillon (colonne 5) ; 100/millièmes (colonne 6)*

Dans cette même fiche générale figurent les mutations enregistrées comme suit :

[quote]Disposant, donateur, n° 2, 4 ou plus, 6, etc... ; Bénéficiaire, donataire, n° 1, 3 ou plus, 5, etc... ; Immeuble, Bénéficiaires : tous , Droits : PI (indivision en pleine propriété) ; Complément : Acquisition de la totalité (du lot) en pleine propriété à concurrence de la moitié (du tiers, du quart, etc...) chacun lorsque qu'il y a plusieurs acquéreurs en indivision , et lorsqu'il n'y a qu'un acquéreur, Droit : TP (Toute propriété) et Complément : Acquisition de la totalité (du lot) en pleine propriété.[/quote]

Donc les lots, en totalité (terrain et pavillon), sont enregistrés comme étant bien acquis en pleine propriété, suite à une vente, conformément aux textes régissant les lotissements et non pas en jouissance (location).

En 2014 la Mairie a repris tous les espaces communs (allées ouvertes au public permettant de circuler dans le lotissement) il restait alors un cours de tennis. Nous avons décidé de créer une ASL pour lui apporter ce cours de tennis, et comme il était pratiquement impossible de réunir une assemblée générale regroupant tous les copropriétaires (présents ou représentés) pour obtenir l'unanimité nous avons fait signer, conformément à l'ordonnance 2004-632 et au décret 2006-504, à chacun leur consentement pour l'adhésion à une ASL à créer. Une fois cette unanimité réunie : rédaction de statuts et enregistrement en préfecture avec parution au JO des associations.

Il faut savoir qu'il existait 141 lots sur lesquels les maisons individuelles ont été édifiées et que le nombre faisant la force, et comme l'ensemble immobilier composé des lots/maisons individuelles n'avait plus « d'élément commun », l'étude notariale qui avait comme clients la presque totalité des propriétaires des lots a constaté, en commerçant avisé, que la loi du 10 juillet 1965 (articles 1er et 14), qui était supplétive, ne s'appliquait plus à l'ensemble immobilier, ce qui entraînait de plein droit la disparition de la copropriété dite horizontale, l'annulation du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division suite à une division parcellaire attribuant une référence cadastrale à chaque lot, et la dissolution du syndicat des copropriétaires (arrêt de la Cour de cassation ; 4 juillet 2007 ; pourvoi n° 06-11015) ; coût pour un acte inconnu, suite à un accord équitable pour que le notaire ne perde pas la face : 10 euros x 141 ; arrondi à 1 500 euros.

Lors de l'acquisition de mon lot m'a été remis à la signature de l'acte, par le notaire, un règlement de copropriété de 161 pages comprenant six modificatifs et un plan de masse daté du 4 juin 1969 qui avait été déposé au rang des minutes du notaire « commun » et qui faisait bien apparaître la situation des lots/villas et de leurs limites (leurs contenances étant indiquées dans l'état descriptif de division.

Un comptable qui avait exercé dans plusieurs études notariales m'a appris qu'à l'époque à laquelle ont été créées nos soi-disant copropriétés hétéroclites, il était courant que des S.C.I.C. (promoteurs), avec l'appui de notaires, déposaient un projet de lotissement uniquement composé de bâtiments collectifs avec l'intention, pour un meilleur gain, de demander ultérieurement une modification du permis de construire. Comme la priorité des gouvernements de l'époque était de construire, les préfets n'étaient pas trop regardants concernant ces « retournements » lucratifs (abandon du projet d'implantation de l'équipement commercial et artisanal).

Donc si vous voulez réellement avoir les atouts nécessaires (lois, ordonnances, décrets, arrêtés et jurisprudences) pour essayer de vous en sortir, et pour éviter toute pollution d'intervenant(e) par des conseils qui ne sont que du vent et des élucubrations, je vous propose de passer par la messagerie personnelle du site pour vous fournir de plus amples informations et éléments faisant suite à un vécu.

Par **Yukiko**, le **30/01/2021** à **10:47**

Sans aucun intérêt.

Faites confiance aux conseils à qui vous faites appel, avocat, association ou autres, plutôt qu'à un gourou auto-proclamé agité par des obsessions, qui vous invite à ne communiquer que par MP ce qui est contraire à l'esprit d'un forum.

Il se peut que les actes constitutifs d'un ensemble construit dans les années 1960, plus complexe que le vôtre, aient été suffisamment ambigus pour qu'il ait été ultérieurement qualifié de lotissement. Cela ne permet pas d'affirmer péremptoirement que les copropriétés horizontales sont toutes des lotissements.

La réglementation de l'urbanisme en vigueur en 1958, on n'en a que faire, ni même la réglementation d'urbanisme en 1969 parce que le problème n'est pas du domaine du droit public mais du droit privé. Les permis de construire accordés en 1969 étaient-ils illégaux ? Ce n'est pas impossible. Et alors ! Ils n'ont pas été contestés ni retirés et c'est tout ce qui importe.

[quote]Les villas n'étant pas individuellement des immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, votre ensemble immobilier n'est pas une copropriété telle que définie au I de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965[/quote]

Sottise. Les constructions sont des propriétés individuelles en tant que parties privatives mais le sol est commun. Cette phrase est un non-sens. Le régime de la copropriété ne s'imposait pas à l'origine, mais il a été adopté et c'était parfaitement légal. Il faudra évidemment poursuivre le processus de scission mais on ne peut sérieusement affirmer que vous n'avez jamais été en copropriété.

Par **beatles**, le **30/01/2021** à **11:18**

Nous y sommes, vous êtes dans votre élément : la polémique !

L'esprit du forum si je me réfère à la charte qui dispose : « *Les réponses apportées aux questions devront, dans la mesure du possible, indiquer le fondement juridique (article de loi, référence de la décision etc.)* » .

Un vécu étant un fondement contrairement à de l'agressivité qui est le résultat de l'incompétence car sans fondement.

Pour ce qui est de communiquer par la messagerie personnelle c'est le site qui le permet et je ne vois pas en quoi cela serait contraire à son esprit, si ce n'est que l'on vous prive de votre passe temps favori.

Il se trouve que plusieurs initiateurs de discussions, las qu'elles soient polluées et parasitées par certain(e), passent par la messagerie personnelle, pour ensuite correspondre par mails et si besoin est par communication téléphonique pour plus de sérénité.

Par **GuyMic**, le **30/01/2021** à **19:15**

Madame, Monsieur,

Je lis avec attention l'intégralité de vos réponses et je vous remercie pour votre travail et pour les précieux renseignements que vous me fournissez.

Je ne crois pas vous avoir précisé que nos maisons sont mitoyennes - villas en barres- .

La copropriété comprend 445 lots, 269 logements dont 127 situés dans des bâtiments collectifs et 142 maisons individuelles construites en bandes.

Est-ce que cette précision modifie votre expertise ?

Par ailleurs notre avocat dans le procès en cours qui devrait passer en appel mi-2021, conteste les honoraires du mandataire judiciaire qui sont normalement forfaitaires ?

Je reste à votre disposition pour tous renseignements.

Je vous remercie vivement et vous adresse mes salutations.

Par **Yukiko**, le **01/02/2021** à **15:12**

Vous contestez en justice le montant des honoraires de l'administrateur judiciaire. Ils sont calculés selon le tarif de l'[arrêté du 8 octobre 2015](#). Il peut y avoir litige sur le nombre de lots à prendre en compte : soit le nombre total de lots, 445, soit seulement le nombre de lots principaux, 269. Dans les contrats de syndic, c'est le nombre de lots principaux qui sont retenus. La différence est importante. Mais le plus gros du montant doit s'expliquer par des prestations autres que les droits fixes de gestion, suivis de procédures judiciaires notamment. J'imagine que votre avocat a trouvé des motifs de contestation qui n'ont malheureusement pas convaincu le tribunal de première instance.

Comme vous avez pris un avocat, il me semble que le plus important à lui demander serait de mener à bonne fin le projet de scission. Si l'assemblée générale l'a approuvé, il n'y a pas de raison que la scission ne puisse se faire.

Par **GuyMic**, le **05/02/2021** à **11:41**

Merci beaucoup de votre réponse. Oui la scission a bien été votée en 2016, mais l'administrateur judiciaire est passé par là et a tout stoppé, car cette scission était soumise au règlement de la dette qui à l'époque était minime coté villas... Aujourd'hui la dette est beaucoup plus importante vu les honoraires de l'administrateur judiciaire....

Au sujet des honoraires de l'administrateur judiciaire je vais m'intéresser au nombre de lots pris en compte.....

Bonne journée