



Division copro horizontale

Par **Thierry M**, le **09/02/2019** à **16:11**

Bonjour,

Actuellement en copropriété (horizontale) avec mon voisin uniquement dans des habitations jumelées, nous sommes officiellement propriétaires d'un appartement.

Ma question est de savoir si il est juridiquement possible d'effectuer la division de ces logements pour être en pleine propriété.

Nous avons posé la question à un juriste de l'Adil qui nous dit que non, et à un notaire qui nous dit que oui.

Les éléments sont les suivants :

Cette construction de 2 appartements jumelés par le garage repose sur une seule dalle. Donc commune aux 2 appartements.

La mitoyenneté se fait par un eul et même mur (garage).

Les réseaux de tout à l'égout et d'eaux pluviales sont communs.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **beatles**, le **09/02/2019** à **16:43**

Bonjour,

Vos habitations (logements) ne sont pas jumelles : ce sont les garages qui le sont !

Mais peu importe...

[quote]

Cour administrative d'appel de Marseille ; Chambre 1 ; 21 avril 2016 ; RG N° 14MA01558

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article R. 442-1 du même code dans sa version alors applicable : " 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 " ; que constitue une maison individuelle, au sens des dispositions précitées, une construction qui, bien que susceptible d'accueillir plusieurs logements, par ses proportions, son architecture horizontale plutôt que verticale, et son aspect extérieur, ne peut être qualifié d'immeuble d'habitation collective ;

[/quote]

Qui ne fait que confirmer une jurisprudence du Conseil d'État...

[quote]

Conseil d'État ; 1ère et 6ème sous-sections réunies ; 12 novembre 2012 ; N° 344365

Considérant, par suite, que si le nombre de logement que comporte une construction est au nombre des critères qui permettent de la caractériser comme " maison individuelle " au sens de l'article UG 5 A cité ci-dessus du règlement du plan d'occupation des sols de Louveciennes, la cour a cependant entaché son arrêt d'erreur de droit en jugeant qu'une " maison individuelle " au sens de cet article ne pouvait comporter qu'une seule unité d'habitation, et en assimilant en conséquence une demande de permis de construire pour une maison individuelle comportant trois logements à une demande de permis de construire pour trois maisons individuelles au sens de cet article ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête, son arrêt doit être annulé ;

[/quote]

Pour le terrain quand-est-il ?

Existe-t-il un état descriptif de division ?

Si oui que dit-il ?

Cdt.

Par **Thierry M**, le **09/02/2019 à 19:15**

MERci pour votre réponse rapide. N'étant pas juriste, j'avoue avoir du mal à comprendre les textes que vous me mettez en référence.

Ceci dit, voici ce qu'il y a dans le règlement de la copro :

Désignation et division de l'immeuble :

"Un ensemble immobilier à usage d'habitation en cours de construction qui comprendra lors de son achèvement 2 logements et un terrain à usage de voie de circulation, aire de stationnement et jardin commun sur une partie duquel reposera la construction."

Etat descriptif de division :

"L'immeuble désigné ci-dessus est séparé en DEUX lots. La désignation de ces lots est

établie ci-après.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro de lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés.

LOT NUMERO 1

Un appartement en duplex, formant la partie droite de l'ensemble immobilier en regardant la façade principale, comprenant : une cuisine ... etc. Et les 500/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO 2

"Idem"