



enregistrement copropriétés horizontales

Par **Closdelasalle**, le 12/11/2019 à 16:50

Bonjour

Syndic bénévole d'une petite copropriété de 12 maisons, qui ne constitue pas un "immeuble" à mon sens, doit-on immatriculer cette copropriété horizontale au registre des copropriétés (loi Alur)? Si oui, comment renseigner les DPE puisque les maisons sont toutes différentes et pour certaines ont été bâties à des époques différentes (2 en 1958 et 10 en 1984), faut-il alors faire faire un diagnostic par maison ce qui sera onéreux pour la copropriété?

Merci de votre retour Bonne journée

Par **beatles**, le 12/11/2019 à 18:21

Bonsoir,

RAPPELS SUR LE TERME « IMMEUBLE »

L'article 518 du Code civil dispose : « *Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.* »

Un immeuble peut être bâti ou non bâti : un terrain (fonds de terre) est un immeuble non bâti et un bâtiment est un immeuble bâti.

Deux explications peuvent être apportées à ce qui précède :

Un bâtiment est un immeuble qui existe grâce à l'intervention de la main de l'homme : il a été construit (bâti) ; un terrain est un immeuble qui existe depuis l'origine de la terre et qui n'est pas l'œuvre de la main de l'homme (non bâti).

Le terme « bâti » serait une abréviation de « bâtiment » : immeuble bâti(ment) ; immeuble non bâti(ment).

DONC UN IMMEUBLE BÂTI N'EST PAS UN TERRAIN BÂTI !

Dans une copropriété horizontale chaque lot est donc composé : d'un immeuble non bâti (la parcelle de terrain) sur lequel est édifié un immeuble bâti (la maison) ; ce dernier étant par droit d'accession la propriété exclusive du propriétaire de l'immeuble non bâti sur lequel il a

été édifié (articles 546, 551 et 552 du Code civil).

L'IMMATRICULATION DES SYNDICATS (LOI ALUR)

Le livre VII de la partie législative du Code de la construction et de l'habitation (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000033974279&idSectionTA=LEGISC>) concerne les immeubles relevant du statut de la copropriété, le titre Ier identifie les immeubles relevant du statut de la copropriété et son chapitre unique de l'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

L'article L711-1 indique le but de cette immatriculation : « *Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, **qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.*** »

Généralement les notaires, pour se couvrir au maximum et qui n'ont pas pris le temps d'aller plus loin, à cause de leurs logiciels « généralistes », dans la lecture du CCH, et des syndicats pour faire gonfler la facture, englobent les syndicats de copropriétaires des copropriétés horizontales. Ils oublient ou ils ignorent, ce qui est alors très grave, qu'un article de « loi » peut être complété ou restreint par un autre.

Lorsque l'on est professionnel du droit (notaire) ou bien syndic, la moindre des choses c'est de vérifier, pour éviter toute mauvaise foi, ce que signifie « **immeubles à destination partielle ou totale d'habitation** » pour la loi ALUR. Il suffit donc de continuer la lecture du livre IV du CCH par le chapitre unique du titre II qui concerne les acquéreurs de ces dits immeubles.

Premier alinéa de l'article L721-1 : « *Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot **d'un immeuble bâti** soumis au statut de la copropriété mentionnent : »*

Suivi d'un 2° : « **Le nombre de lots** ; »

Article L721-2 : I. – « *Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot **d'un immeuble bâti** à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété. »*

Article L731-4 (chapitre unique du titre III) : « *Toute mise en copropriété d'un **immeuble construit** depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu l'article L.731-1. »*

Premier alinéa de l'article 1er de la loi n° 65-557 : « *La présente loi régit **tout immeuble bâti** ou groupe d'immeubles bâtis **dont la propriété est répartie**, entre plusieurs personnes, **par lots.*** »

Donc, à la lecture des articles L711-1 à L741-2 du CCH, il est évident que l'immatriculation des syndicats concerne ceux qui administrent des bâtiments collectifs (copropriétés verticales) et non pas ceux qui administrent des copropriétés horizontales.

Pour ce qui est du diagnostic technique des immeubles relevant du statut de la copropriété (articles L.731-1 à L.731-4 du CCH) il ne s'applique pas aux immeubles bâtis que sont les maisons individuelles d'une copropriété horizontale. En revanche le diagnostic technique prévu pour un acquéreur immobilier (articles L.731-1 à L.731-4 du CCH) il s'applique à la maison individuelle composant un lot de copropriété horizontale ; quant à la parcelle composant le lot, qui est un immeuble non bâti, elle n'est pas concernée, à proprement parlé, par le CCH à part : la sécurité des piscines (articles L.128-1 à L.128-3 du CCH) et la lutte contre les termites (articles L.133-1 à L.133-6 du CCH).

Il résulte que le chapitre Ier (sections 1 à 4) et le chapitre II (sections 1 à 3) du titre II de la loi ALUR (

**<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id#J>
) ne s'appliquent pas aux syndicats de copropriétaires des copropriétés horizontales.**

Cdt.