Image not found or type unknown

question sur les articles de copropriété

Par **paxton**, le **12/03/2019** à **07:52**

Bonjour à tous,

j'ai acheté un appartement dans une maison qui a été divisé en 2 donc 2 proprietaires seulement,avec une entrée chacun et un lot chacun,ma question est la suivante:peut on divisé la toiture? pour avoir que ces propes réparations éventuelles en sachant que l'autre propriétaires est d'accord ,si oui quelles sont les formalités a faire?

Dans l'attente d'une réponse,je vous d'agréer mes salutations distinguées

paxton

Par **Visiteur**, le **12/03/2019** à **08:02**

Bonjour
Rien à faire, en copropriété , toiture et charpente restent des parties communes , tout comme les murs extérieurs du bâtiment

Par **youris**, le **12/03/2019** à **18:29**

bonjour,

à qui appartient le terrain sur lequel est construit la maison, en principe en copropriété, le sol est une partie commune.

il doit exister des ouvrages (électriques, eau potable, eaus usées) qui sont des parties communes ou privatives qui emprunent n'importe quel endroit de la maison, ce qui impliquent de les séparer également afin qu'il n'existe pas d'ouvrages privatifs d'un propriétaire installés dans l'autre appartement.

salutations

Par **beatles**, le **12/03/2019** à **19:25**

Bonsoir,

Une première décision du Conseil d'Etat définit ce qu'est une maison individuelle (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00002
) :

[quote]
Une « maison individuelle » au sens d'un POS ou d'un PLU peut comporter plusieurs unités d'habitation. Un tel document n'a pas pour objet et ne saurait légalement avoir pour effet de limiter le nombre de logements que ces constructions peuvent comporter, quand bien même le nombre de logements que comporte une construction est au nombre des critères qui permettent de la caractériser ou non comme une maison individuelle.

[/quote]
Une décision de la Cour d'appel administrative de Marseille caractérise la maison individuelle comme n'étant pas un un immeuble d'habitation collective, donc un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00003
) :

[quote]
... 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... qu'il ressort par ailleurs des caractéristiques de la construction en litige, eu égard à sa faible superficie, son architecture horizontale et son aspect extérieur, qu'elle ne peut être regardée comme un immeuble d'habitation collective alors même qu'elle abrite deux logements...

[/quote]
Ce qui ne fait que confirmer cet arrêt de la Cour de cassation (
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000021081
) :

[quote]
Attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'imbrication des locaux quant aux greniers ne résultait que d'une configuration particulière de l'immeuble doté d'un fronton central triangulaire à hauteur des greniers et d'un mur de refend déporté pour tenir compte de l'implantation de la cheminée, sans suffire à créer des parties communes ayant vocation à être attribuées par quote part, qu'au contraire les actes de propriété établis après la division initiale de l'immeuble avaient soigneusement partagé en deux éléments distincts chacune des deux parties de la maison d'origine sans prévoir de lot indivis et que l'état apparent de l'immeuble accréditait cette volonté que tout soit distinctement partagé sans laisser subsister d'éléments communs, et retenu, que le fait que les époux X... aient fait établir un état descriptif de division destiné aux seuls besoins de la publicité foncière, ne constituait pas l'aveu de l'existence de lots, la cour d'appel en a exactement déduit que l'immeuble n'était pas soumis au statut de la copropriété ;

[/quote]
Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Visiteur**, le **12/03/2019** à **22:00**

Bonjour
Dans un immeuble si vous avez deux lots ou plus appartenant à plus d'un propriétaire, vous êtes en indivision ou en copropriété. Dans le cas présent, c'est une copropriété et il y a un règlement... c'est nettement préférable à l'indivision.

Par **beatles**, le **13/03/2019** à **10:22**

[quote]
Article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale (section, numéro du plan et lieu-dit). Le lieu-dit est remplacé par l'indication de la rue et du numéro pour les immeubles situés dans les parties agglomérées des communes urbaines.

Lorsqu'il réalise ou constate une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, l'acte ou la décision doit désigner l'immeuble tel qu'il existait avant la division et chacun des nouveaux immeubles résultant de cette division, sauf en cas de lotissement effectué dans le cadre de la législation sur les lotissements ou s'il s'agit d'immeubles situés dans les communes où le cadastre n'est pas rénové. La constitution sur une fraction de parcelle d'un droit d'usufruit, d'un droit de superficie ou d'un bail emphytéotique est considérée comme un changement de limite de propriété.

Lorsque, sans réaliser ou constater une division de la propriété du sol entraînant changement de limite, il ne concerne qu'une ou plusieurs fractions d'un immeuble, l'acte ou la décision judiciaire doit comporter à la fois la désignation desdites fractions et celle de l'ensemble de l'immeuble. La désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division, ou, éventuellement, à un état modificatif, établi dans les conditions fixées par décret, et préalablement publié ; elle doit mentionner le numéro du lot dans lequel la fraction est comprise, et, sous réserve des exceptions prévues audit décret, la quote-part dans la propriété du sol afférente à ce lot. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables lorsque l'acte ou la décision concerne soit une servitude, soit un droit d'usage ou d'habitation, soit un bail de plus de douze années. Elles sont également sans application lorsque l'acte ou la décision entraîne la suppression de la division de l'immeuble.

[/quote]
L'on a donc pas à faire à un droit d'usufruit ni à un droit de superficie ni à un bail emphytéotique.

En revanche, au vu de la jurisprudence nous avons à faire à une division de la propriété du sol n'entranant pa un changement de limite si l'on se réfère à la définition d'un état descriptif de division.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]
Articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Article 71-1

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...

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

Article 71-2

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.

Article 7-3

Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire, dont une copie est jointe à la requête. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.

Article 71-5

L'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci et comportant les colonnes suivantes dans la mesure de l'existence des éléments correspondants :

a) Numéro du lot, dans l'ordre croissant des numéros ;

b) Bâtiment ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

c) Escalier ;

d) Etage ;

e) Nature du lot ;

f) Quote-part des parties communes.

Ce tableau, qui doit figurer dans l'extrait ou l'expédition, déposé au service de la publicité foncière, est reproduit par ce service au fichier immobilier.

[/quote]
Dans le cas présent cc n'est pas les renseignements foutnis pat l'article 71-5 qui vont permettre d'identifier par leurs emplacement, eux-mêmes déterminés par leur description de leur situation dans l'immeuble originel ; il faudra donc annexer un plan de masse.

L'on a donc à faire à deux maisons mitoyennes (articles 653 et suivants du Code civil), ce qui entraine, comme l'on a pas à faire à des droits de superficie qui est un démembrement de la propriété (articles 652 et 653 du Code civil) l'on a obligatoirement à faire à une division de la propriété du sol sans changement de limite faisant l'objet d'un état descripif de division, sans quote-part de partie commune, auquel est annexé un plan de masse.

Pour la toiture il y a mitoyenneté dans le plan mitoyen du mur sépartif (voir le Code civil) il y a bien eu volonté de partager en deux unitée distincte sans laisser subsiter d'élément commun :

[quote]
Cour de cassation 22 septembre 2009 pourvoi n° 08-18350

Attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'imbrication des locaux quant aux greniers ne résultait que d'une configuration particulière de l'immeuble doté d'un fronton central triangulaire à hauteur des greniers et d'un mur de refend déporté pour tenir compte de l'implantation de la cheminée, ans **suffire à créer des parties communes ayant vocation à être attribuées par quote-part, qu'au contraire les actes de propriété établis après la division initiale de l'immeuble avaient soigneusement partagé en deux éléments distincts chacune des deux parties de la maison d'origine sans prévoir de lot indivis et que l'état apparent de l'immeuble accréditait cette volonté que tout soit distinctement partagé sans laisser subsister d'éléments communs**, et retenu, que le fait que les époux X... aient fait établir un état descriptif de division destiné aux seuls besoins de la publicité foncière, ne constituait pas l'aveu de l'existence de lots, la cour d'appel en a exactement déduit que l'immeuble n'était pas soumis au statut de la copropriété ;

[/quote]
Encore faut-il savoir ce que représente un état descriptif de division !

[quote]
Cour de cassation 8 avril 2014 pourvoi n° 13-11633

Attendu qu'ayant exactement retenu que l'état descriptif de division est un document qui détermine, localise et identifie les lots en tant qu'immeuble ou fraction d'immeuble, objet d'un droit de propriété...

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[/quote]

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés