



## travaux charges générales communes

Par **Mézangers**, le **23/07/2025** à **16:19**

bonjour!

nous sommes copropriétaires dans une résidence comportant deux blocs appartements (bâtiment A et Bâtiment B) et un bloc 8 maisons.

Lors des AG, le bloc maisons détenant 2680 tantièmes n'a donc aucun poids pour s'opposer aux décisions des bâtiments A et B et les dépenses électricité sont imputées en charges communes générales . Ainsi (je suis copro maison) depuis 2013, les maisons (2680 tantièmes) paient l'électricité des communs sans en avoir la jouissance et le syndic nous répond que la répartition ne peut se faire autrement ou alors il faut tirer une ligne distincte électricité qui sera à la charge des maisons car elles sont seules demandeurs.....

Une décision très lourde financièrement va intervenir prochainement pour refaire l'étanchéité du Bâtiment B (250000€) et on nous répond que les maisons devront financer en charges communes générales alors qu'il est écrit sur le règlement copro "à l'exception des maisons". A cela, on nous répond "seul un tribunal pourra trancher et ce sera aux frais des maisons"

autre solution : demander la scission mais est-ce qu'il est encore temps car les travaux étanchéité seront votés l'an prochain et combien coûterait une scission : étant seuls demandeurs, ce serait à la charge des maisons? Merci pour vos conseils

Par **Pierrepaulejean**, le **23/07/2025** à **16:37**

bonjour

avez vous pris connaissance de l'article 28 de la loi de 65 ?

[https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000039313615](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313615)<https://www.legifrance.gouv.fr/lod>

Par **beatles**, le **23/07/2025** à **17:14**

Bonjour,

Une copropriété comprenant des bâtiments collectifs et des maison individuelles cela n'existe pas car n'ayant aucun fondement juridique.

Article 1 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.

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.

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 privés.

Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

[/quote]

La copropriété c'est le I ; en revanche un ensemble immobilier (II), ayant des éléments et services communs (en copropriété), peut regrouper des parcelles sur lesquelles sont édifiés uniquement des bâtiments collectifs ou des maisons individuelles mais pas un mélange des deux.

Je serais curieux de connaître l'état descriptif de division qui ne peut pas contenir des lots/appartements (bâtiment collectifs) et des lots/terrain (maison individuelle), sachant qu'une maison individuelle n'est pas une fraction de bâtiment au vu de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

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.

[/quote]

Subsidiairement article 71-1 du décret 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.

[/quote]

Normalement un tel montage concerne les AFUL (associations foncières urbaines) régies par le Code de l'urbanisme :

- Partie législative ([articles L.322-1 à L.322-16](#))
- Partie réglementaire ([articles R.322-1 à R.322-40](#))

Sur chaque lot/parcelle peuvent être édifiés soit une maison individuelle soit un ou plusieurs bâtiments collectifs et chaque lot/bâtiment(s) collectif(s) est une copropriété telle que définie au I de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cdt.