Image not found or type unknown

Besoin de constituer une copropriété

Par **Romy33**, le **08/08/2024** à **11:51**

Bonjour,

Malgré les différents articles à ce sujet la réponse n'est toujours pas claire pour moi. J'ai acheté une habitation au sein d'une résidence de 8 lots. Cette résidence est composée d'un batiment de 5 maisons individuelles mitoyennes, 1 batiment de deux maison individuelles mitoyennes et une maison individuelle. Je suis donc propriétaire d'une maison (lot X) dans le premier batiment et de deux places de parking (lot Y et Z). Nous avons donc un règlement de copropriété.

Nous avons en commun une allée centrale qui dessert ces trois batiments avec un portail électrique.

A ce jour nous n'avons qu'une ASL qui s'occupe des biens communs (allée, portail, emplacement poubelles). Ne sommes nous pas tenus d'avoir également un syndicat de copropriété pour les batiments ?

De ce que j'ai pu comprendre dans mes recherches, l'ASL est en charge des lotissements tandis que la copro plutot d'un immeuble. On pourrait se dire du coup que l'ASL suffit. Mais l'acte de vente fait référence à un syndicat de copropriété (qui n'existe pas du coup à ce jour) ce qui porte à confusion.

Bien sur, ma question est aussi de savoir si nous devons enregistrer la copropriété au registre. Si copropriété il y a est-ce qu'elle est divisée en 8 lots ou elle ne doit concerner que le batiment dans lequel je suis et donc 5 lots ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **youris**, le **08/08/2024** à **13:44**

bonjour,

à qui appartient le terrain sur lequel sont construites ces maisons et bâtiment, est-ce un partie commune ?

salutations

Par **Pierrepauljean**, le **08/08/2024** à **14:59**

bonjour

lors de la signature chez le notaire, celui ci vous a t il remis un reglement de copropriété ou un état descriptif de division?

Par **Marck.ESP**, le **08/08/2024** à **15:54**

Bonjour et bienvenue

Il est important de comprendre par quel cadre juridique vous êtes concernés...

Dans un lotissement, le terrain appartient au propriétaire de chaque maison et c'est effectivement une association syndicale libre qui gère les communs.

Dans une copropriété horizontale, le terrain appartient à tous les copropriétaires.

Existe-t-il un syndic de copropriété ?

Il est vrai qu'il existe des cas où des copropriétés horizontales regroupant plusieurs maisons ont été déclarées illégales par les tribunaux, mais ce n'est pas à considérer comme une généralité.

Le statut légal du lotissement ne s'impose nécessairement, un arrêt de la Cour de cassation du ***19 janvier 2022, numéro 20-19.329***, en matière de copropriété horizontale, a des conséquences pratiques importantes, il facilite l'utilisation de la copropriété horizontale pour la division de terrains en plusieurs lots destinés à la construction de maisons individuelles.

Par **Romy33**, le **09/08/2024** à **11:13**

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses.

Le terrain est bien une partie commune, nos jardins par exemple sont à usage exclusif.

Lors de la signature chez le notaire nous avons eu les deux : le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Dans l'état descriptif de division est réparti comme suit :

- Parties communes générales : totalité du sol y compris terrain et y compris le sol des parties

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

construites, voirie intérieure, aire de stockage des poubelles

- Parties communes spéciales aux copropriétaires (des batiments A,B et C) : fondations, gros oeuvre, plancher, couvertures de l'immeuble, toitures, terrasses, ornements extérieurs, appuis de fenêtre et balcons, canalisation de distribution ...

- Parties privatives : Revêtements solts et plafonds, cloisons intérieures, menuiseries, fenêtres, installation électrique, ...

Je précise que l'ASL a été faite depuis la date de la construction des biens. Dans le Journal Officiel il est précisé que la création de l'ASL a pour objet d'établir, gérer et entretenir tous travaux destiné à permettre ou faciliter l'usage collectif des parties di groupe d'habitations placées sous le régime de l'indivision forcée.

Toujours est-il qu'à ce jour nous n'avons pas de syndic de copropriété.
Devons-nous en constituer un ? Qu'en est-il de l'ASL dans ce cas ? Faut il la dissoudre ?

Merci encore pour vos retours.

Par **Rambotte**, le **09/08/2024** à **11:36**

L'ensemble des bâtiments est-il sur une parcelle cadastrale unique, ou bien chaque habitation, y compris celles mitoyennes, possède sa propre parcelle cadastrale ?

Il semblerait que vous soyez en copropriété avec constitution inutile d'une ASL, puisque les parties communes en indivision forcée relèvent justement de la copropriété.

A moins qu'à un moment, la division par le sol étant possible (mitoyenneté), il ait été décidé de sortir du statut de la copropriété, par division du sol en propriétés distinctes, pour passer en ASL pour les parties qui resteraient communes aux propriétés.

Par **Romy33**, le **09/08/2024** à **14:52**

Sur le plan cadastral il n'y a bien qu'une seule parcelle.

De ce que je comprends on serait sur une copropriété horizontale, donc par défaut les copropriétaires constituent le syndic de copropriété c'est bien ça ?

Si cela avait été un lotissement, là l'ASL aurait du sens pour gérer le commun (chaque propriétaire étant propriétaire de son terrain) mais dans notre cas elle ne sert à rien donc ?

Merci de votre aide en tout cas je pense que j'y vois plus clair !

Une dernière question, puisque nous sommes donc en copropriété horizontale, comment cela

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ce passe pour le PPT ? J'ai lu que cela devenait obligatoire dans notre cas à partir de janvier 2025 ? Le diagnostic doit donc porter sur les 3 batiments ? (maison individuelle comprise?) J'ai eu accès à un DPE lors de mon achat, mais il faut donc le refaire sur l'ensemble des logements ? C'est à voter en AG il me semble donc que faire si c'est refusé par les copropriétaires ?

Encore merci pour vos réponses, j'en ai presque fini !

Par **Marck.ESP**, le **09/08/2024** à **17:39**

[quote]
J'ai lu que cela devenait obligatoire dans notre cas à partir de janvier 2025 ? Le diagnostic doit donc porter sur les 3 batiments ? (maison individuelle comprise?)[/quote]

Les textes prévoient que le PPT est obligatoire à partir du 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots, y compris les copropriétés horizontales.
Le diagnostic doit inclure tous les bâtiments de la copropriété, y compris les maisons individuelles.

Par **Cousinnestor**, le **10/08/2024** à **10:52**

Hello !

Romy, en considérant cette "copropriété*" sans syndic (un réglement, une seule parcelle, des parties définies communes-spéciales-privatives...) mais avec sa curieuse** ASL (allée, portail électrique, poubelles...) moi je m'inquièterais surtout d'éventuels travaux qui pourraient être nécessaires un jour sur les parties communes spéciales des batiments A, B et C (par exemple sur les toitures ?). D'où l'intérêt d'envisager un DGT ?

* Dans laquelle vous détenez 3 lots (depuis quand ?) et qui manifestement est "constituée" depuis sa construction a contrario du titre de votre discussion.

** Quand-pourquoi a-t-elle constituée ? Détenez-vous les statuts de cette ASL (comme que vous avez le réglement de coproriété) ? Comment s'articulent-ils avec la coprooprité ? Quand votre ensemble immobilier a-t-il construit ?

L'ASL actuelle saura-t-elle gérer ces parties spéciales d'une partie d'entre vous ? Ne faut-il pas adopter le fonctionnement d'un véritable syndicat de copro gérant toutes les facettes de l'ensemble immobilier ? C'est peut-être bien la soution pour l'avenir à mûrir tranquillement.

Curiosité : êtes-vous tous propriétaires-occupants ou y a-t-il des locataires ?

A+

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Rambotte**, le **10/08/2024** à **11:45**

Personnellement, je pense qu'il y a un choix à faire et une mise en cohérence consécutive à ce choix.

Pouvez-vous confirmer que le document règlement de copropriété est publié au Service de la Publicité Foncière ?

Dans ce cas, les tiers sont fondés à considérer que c'est une copropriété.
En tout cas si le document, indépendamment de son intitulé "règlement de copropriété" décrit bien une copropriété, avec ses définitions de parties communes et de parties privatives, ainsi que les éventuelles parties communes avec jouissance privative, avec son descriptif des lots avec les tantièmes de parties communes, avec son organisation (syndicat, conseil syndical, syndic, assemblée générale...), etc.

Sachant que la copropriété est cohérente avec la parcelle unique supportant les divers bâtiments.

Et nous supposons que dans les actes de vente, établis par les notaires au regard de ce qui existe à la publicité foncière, les acquéreurs font acquisition d'un lot de copropriété ? Que dit votre acte de vente où vous êtes acquéreur ?

Si votre volonté est de conserver ce statut de copropriété, il faut la faire fonctionner correctement, par la désignation d'un syndic. Et de faire disparaître une ASL qui, sauf justification particulière, n'a pas lieu d'être. Soit la dissoudre conformément à ses statuts, soit faire constater la nullité de sa constitution (par exemple par l'absence de son objet, ou l'absence des différents fonds constituant son périmètre).

Si votre volonté est d'être en ASL, il va être indispensable de faire une division du sol de sorte à créer les divers fonds correspondant aux divers logements mitoyens ou séparés, et prévoir les fonds dont l'ASL sera propriétaire (peut-être une voie d'accès aux divers fonds, des espaces verts...). La copropriété disparaîtra purement et simplement.

Par **Cousinnestor**, le **10/08/2024** à **12:09**

(suite)

Nous sommes en phase Rambotte, jusqu'à preuve du contraire il y a copropriété (on attend les réponses de Romy à nos questions). Et il faudra la mettre en ordre de marche pour la suite (ou changer la donne).

A+

Par **Rambotte**, le **10/08/2024** à **12:42**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Quels sont les fonds que les divers propriétaires individuels ont décidé de réunir dans le périmètre d'une ASL ?
Pour constituer valablement une ASL, le préalable n'est-il pas que les fonds distincts, chacun ayant leur propriétaire, existent ?

Que contient le plan parcellaire annexé au statuts ? Des fausses parcelles ? Une ASL avec des fausses parcelles inexistantes est-elle régulièrement créée par le dépôt de statuts en préfecture ?

En outre l'ensemble immobilier A ÉTÉ CRÉÉ sous le régime de la copropriété. Ce n'est que postérieurement que l'ASL a été créée. Pour gérer des parties communes de la copropriété existante... Est-ce utile ?

Le choix ASL est sans doute le plus simple pour la gestion future, mais le travail est incomplet à ce jour. Il faut que chaque propriétaire puisse se dire propriétaire exclusif d'un fonds identifié du périmètre.

Par **coproleclos**, le **10/08/2024** à **18:18**

Bonjour,

Pour comprendre la différence entre une copro et une ASL, lisez ces articles :

https://www.aslcommunity.fr/ressources/difference-asl-copropriete

https://www.legavox.fr/blog/thierry-poulichot/confusion-entre-copropriete-30254.htm

https://www.cotoit.fr/blog/association-syndicale-libre-definition/?originLead=performancemax&gclid=EAIaIQobChMIh6ewzK7v-wIVhYbVCh3zAQuAEAAYAiAAEgLM_vD_BwE

Bonne lecture.

Par **Rambotte**, le **10/08/2024** à **19:50**

Un groupement de fonds peut-il comporter qu'un seul fonds (un seul terrain, une seule parcelle cadastrale, sur laquelle sont édifiés 3 bâtiments, un de 5 logement, un de 2 logements, et un d'un seul logement), comme c'est le cas ici ?

Il nous avait été décrit des maisons "mitoyennes", mais il s'agit en fait de bâtiments dont la division par le sol permettrait de faire des maisons mitoyennes.

Par **Cousinnestor**, le **11/08/2024** à **07:40**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Hello !

Il serait effectivement intéressant de rester sur le cas en cours (et par exemple clarifier l'anomalie qu'est cette curieuse ASL ne couvrant qu'un seul fonds (!) qui est celui d'une copropriété* jusqu'à preuve du contraire) au lieu de diverger sur de fausses erreurs dans des présentations générales des copros et ASL (et par exemple éviter de prétendre que les membres d'une ASL sont des fonds plutôt que les personnes qui en sont propriétaires !).

* en attendant que Romy réponde enfin à nos questions pour résoudre justement l'ambiguïté qu'il y a dans la situation qu'il nous présente d'une coproprité (dans laquelle il détient 3 lots) dont les parties communes extérieures sont gérées en ASL !

Sinon la discussion n'a guère d'intérêt et peut être arrêtée. A+

Par **Rambotte**, le **11/08/2024** à **08:21**

Au moment où la discussion était vérouillée, j'ai demandé par MP à Romy33 de nous décrire l'historique de cet ensemble immobilier.

Mais je ne vois guère que deux possibilités, dans un contexte où c'est un promoteur qui a construit cet ensemble immobilier.

1) Le promoteur a procédé à une division du terrain en parcelles pour y édifier des logements individuels dont certains sont mitoyens, et en soumettant l'ensemble à une ASL pour la gestion des équipements communs dont la parcelle voie d'accès. L'ASL a été déclarée en préfecture, et il n'y a aucun règlement de copropriété à ce stade.

Puisque actuellement, il n'y a qu'une seule parcelle globale, cela veut dire qu'ensuite, pour une raison inconnue, les propriétaires individuels décident unanimement de fusionner leurs parcelles individuelles et de soumettre l'ensemble au régime de la copropriété, en faisant rédiger un règlement de copropriété.

Cette décision unanime peut sembler incongrue. Je doute que l'histoire se soit déroulée ainsi.

2) Le promoteur n'a pas procédé à la division du terrain, et a construit un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, avec rédaction d'un règlement de copropriété.

Pour une raison inconnue, mais peut-être parce que la copropriété n'a jamais fonctionné normalement, par exemple sans désignation de syndic, les copropriétaires se sont posés la question de la gestion des parties communes.

Plutôt que faire appel à un syndic, ils se sont peut-être dit "et si on faisait une ASL pour la gestion". Ils ont alors pondu des statuts et sont allés les déposer en préfecture (si c'est avant 2004, il n'y avait pas de plan parcellaire à fournir, sauf erreur). La préfecture ne fait que vérifier la cohérence des statuts avec les textes, elle ne va pas vérifier la cohérence avec la réalité du terrain (absence de division parcellaire).

Que l'histoire se soit déroulée ainsi me paraît plus crédible.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Reste enfin la possibilité que ce qui nous est désigné comme "règlement de copropriété" n'en soit pas un, selon le contenu du document. Le contenu exact du document fait partie des questions en MP.

Par **Marck.ESP**, le **11/08/2024** à **08:24**

[quote]...en attendant que Romy réponde enfin à nos questions pour résoudre justement l'ambiguïté qu'il y a dans la situation qu'il nous présente d'une coproprité (dans laquelle il détient 3 lots) dont les parties communes extérieures sont gérées en AS !
Sinon la discussion n'a guère d'intérêt et peut être arrêtée. A+[/quote]
Il n'est, en effet, pas respectueux de se saisir de la question d'un visiteur pour transformer son sujet en Agora ou la compulsivité prend le dessus.

Je verrouille donc, merci à ROMY de me faire signe par M.P lorsqu'il souhaitera intervenir.

Par **Romy33**, le **12/08/2024** à **11:50**

Bonjour à tous,

Excusez moi pour cette réponse tardive et merci pour vos précieuses informations.

Pour répondre aux questions de Rambotte adressées par MP :

Le règlement de copropriété s'intitule **"Règlement de copropriété et état descritpif de division".** Il a été **réalisé au moment de la construction.**

Voici le sommaire :

Expose Préalable :

- Désignation de l'immeuble et du terrain d'assiette
- Descriptif du terrain
- Servitudes éventuelles
- Situation de l'immeuble au regard de la loi SRU
- Documents annexes
- Destination de l'immeuble
- Etat descriptif de division

1ère partie : Généralités et division de l'immeuble
Chap 1 : Généralités - Objet du règlement de copropriété
Chap 2 : Division de l'immeuble
Distinction des parties communes privatives
Parties communes générales
Parties communes spéciales
Parties privatives

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2ème partie : Droits et obligation des copropriétaires
Chapitre 1 : Usage des parties communes
Chapitre 2 : Usage des parties privatives

3ème partie : Répartition et règlement de copro
Chapitre 1 : Charges Communes
Chapitre 2 : Charges privatives
Chapitre 3 : Règlement des charges

4ème partie : Condition d'utilisation des lots
Chapitre 1 : Modification des lots
Chap 2 : Mutation des lots
Chap 3 : les locations
Chap 4 : Les hypothèques

5ème partie : Administration des parties communes
Chap 1 : Syndicat, syndic, conseil syndical
Chap 2 : Assemblée générale des copropriétaires
Chap 3 : Assurances
Chap 4 : Modification du règlement de copro
Chap 5 : Entrée en vigueur du règlement de copro
Chap 6 : Publicité foncière

Le soucis c'est que bien que l'annonce le sommaire, le document remis lors de l'achat s'arrête à la partie 3, je n'ai pas les parties 4 et 5. J'ai demandé aux autres copropriétaires et ils ne les ont pas non plus.

Pour les premières parties en tout cas il est bien décrit les parties communes et privatives ainsi que les tantièmes.

Je ne sais pas si le document a été publié au SPF. Etant donné que le document n'est pas complet, je vais faire une demande de copie par la même occasion. Un chemin d'accès à un serveur est imprimé sur le document et visiblement celui ci date de 2002 quand l'ASL a été constituée en 2004.

L'ensemble immobilier est divisé en 18 lots : 8 maisons et 10 places de parking. Les jardins sont inclus dans le lot des "maisons". La quote part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties.

Enfin nous ne sommes pas tous propriétaires occupants, 1 maison est louée à ce jour.

Par **Rambotte**, le **12/08/2024** à **13:02**

Donc l'histoire de cet ensemble immobilier est celle de mon scénario 2, qui me semblait le plus vraisemblable. Cet ensemble immobilier a été créé sous le régime de la copropriété. Aucune division du sol n'a été faite ultérieurement et sur décision des copropriétaires : on n'a depuis le début qu'une seule parcelle cadastrale.
Une ASL a cependant été créée en 2004 pour gérer les parties communes, sur volonté des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

copropriétaires, alors que c'est le rôle du syndic de gérer la copropriété.

En soi, si la division du sol est possible, sortir d'une copropriété pour se constituer en ASL est tout à fait envisageable, mais cette division est indispensable, pour ensuite faire des mutations de propriété pour que chaque ex-copropriétaire se retrouve propriétaire de son bien, parcelle cadastrale individuelle comprise.

Quelque part, vous êtes restés au milieu du gué, à cheval sur deux statuts juridiques.

A vous de choisir entre retour arrière (assez simple, dissolution de l'ASL absurde en l'état, et désigner un syndic) ou terminer le travail pour sortir proprement de la copropriété (mais ça va avoir un coût).

Par **Romy33**, le **12/08/2024** à **15:05**

Bonjour,

Merci à tous pour vos retours et toutes ces informations. J'ai fait part de ces éléments à l'ensemble des copropriétaires. Il me semble important de remettre sur pied le syndic et nous mettre en ordre de marche sur ce qu'il est demandé d'une copropriété (registre des copros, PPT etc). Nous statuerons ensuite sur ce que l'on souhaite faire de l'ASL lors d'une future AG.

Merci pour votre aide précieuse !

Bonne continuation à tous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés