



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 bâtiment de 5 maisons individuelles mitoyennes, 1 bâtiment de deux maison individuelles mitoyennes et une maison individuelle. Je suis donc propriétaire d'une maison (lot X) dans le premier bâtiment 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 bâtiments 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 bâtiments ?

De ce que j'ai pu comprendre dans mes recherches, l'ASL est en charge des lotissements tandis que la copro plutôt 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 sûr, 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 bâtiment 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 **beatles**, le **08/08/2024** à **14:50**

Bonjour,

Si vous êtes en ASL vous ne pouvez pas avoir un règlement de copropriété tout au plus avec les statuts de l'ASL un éventuel cahier des charges.

Des maison mitoyennes ne forment pas un immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes ; elles sont simplement mitoyennes conformément à l'article 653 du Code civil :

[quote]

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

[/quote]

Pour la Cour de cassation (22 septembre 2009 pourvoi n° 08-18.350) peut être aménagés deux logements distincts horizontaux formant deux maisons mitoyennes non soumis au statut de la copropriété.

Pour le Conseil d'État le nombre d'unités d'habitats individuels n'est pas limitatif pour une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de l'urbanisme :

- 22 juillet 1992 (n° 78196 - 119205)

- 20 novembre 2002 (n° 211042)

- 12 novembre 2012 (n° 344365)

La Cour d'appel administrative de Marseille ([21 avril 2016 n° 14MA01558](#)) rappelle ce qu'est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de l'urbanisme.

Quelle que soit la date de la création de votre ensemble immobilier issu d'un permis de construire valant division, attribué au lotisseur, le dossier de la demande doit compoter un plan qui différencie les parties de terrains privatifs et les partes de terrains communs ; s'il existe un état descriptif de division il ne peut que concerner un terrain et non pas un bâtiment surtout qu'il existe un bâtiment ne possédant qu'une unité d'habitation ce qui n'en fait pas une fraction de bâtiment (voir les articles 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955).

Suivant la date de création :

- article [R.421-7-1 du CU](#) ; article [R.315-5 du CU](#) ; article [R.315-6 du CU](#)

- article [R.431-24 du CU](#).

Cdt.

Par **Pierrepaulejean**, 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.