



Copropriété horizontale sans syndic

Par **Quid?**, le **23/09/2024 à 12:55**

Bonjour,

Je vous soumetts le cas suivant :

Copropriété horizontale de 8 maisons construites il y a 30 ans.

A l'origine, le constructeur n'a jamais organisé d'assemblée générale pour désigner un syndic, comme c'était prévu dans le Règlement de Copropriété.

Depuis 30 ans : aucun syndic n'a été désigné donc jamais d'assemblée générale. Jamais de syndicat des copropriétaire, ni conseil syndical. Copropriété non répertoriée dans le registre des copropriétés.

Aucune dépense régulière ou exceptionnelle n'a été à répartir entre les copropriétaires depuis l'origine.

Questions :

La copropriété existe t-elle toujours en tant que telle ?

Inférence : la Loi de 1965 s'applique t-elle en l'état ?

Existe t-il une jurisprudence relative à un cas de figure aussi particulier ?

Merci d'avance pour votre réponse.

Par **Fructidor**, le **23/09/2024 à 13:28**

Bonjour

A titre liminaire, il semble que votre copropriété horizontale soit dans une situation assez complexe.

Selon la loi du 10 juillet 1965 et la loi ALUR de 2014, chaque copropriété doit avoir un syndic¹. Le syndic est responsable de la gestion administrative et financière de la copropriété, y compris l'organisation des assemblées générales.

Si aucun syndic n'a été désigné, il est possible de saisir le tribunal de grande instance. Un juge peut alors nommer un administrateur provisoire pour gérer la copropriété et organiser

l'élection d'un nouveau syndic.

L'absence d'assemblées générales depuis 30 ans est problématique car ces réunions sont essentielles pour prendre des décisions collectives concernant la copropriété, comme les travaux à réaliser ou le budget à adopter.

Non-inscription au registre des copropriétés : Depuis 2020, toutes les copropriétés doivent être inscrites au registre national des copropriétés.

Cette inscription est obligatoire et permet de garantir une meilleure transparence et gestion des copropriétés.

Votre ensemble immobilier devrait passer sous statut ASL.

Par **coproeclos**, le **23/09/2024** à **16:21**

Bonjour,

[quote]

La copropriété existe toujours formellement tant que rien n'est fait pour la dissoudre.

[/quote]

On ne dissout pas la copropriété mais le syndicat. La copro, elle, disparaît. C'est ce que dit cet article :

Article 46-1 - Créé par la loi 2000-1208 (Sru) du 13/12/2000 - Abrogé par la loi 2014-366 (Alur) du 24/03/2014 - Modifié par ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313653

extrait : La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

Bien à vous.

Par **beatles**, le **23/09/2024** à **18:12**

Bonjour,

Trente ans cela fait 1994 et vous dites que le promoteur n'a jamais organisé d'assemblée générale pour un ensemble immobilier de huit maisons.

Pour cela il a obligatoirement obtenu une autorisation avec délivrance d'un permis d'aménager avec obligation de viabiliser et avec un permis de construire pour ces huit maisons.

Votre cas correspond à l'article R421-7-1 du Code de l'urbanisme en vigueur en 1994 :

[quote]

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (A) et, le cas échéant, à l'article R. 315-6.

Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains issus de la division la surface hors oeuvre nette.

[/quote]

Article R315-6 :

[quote]

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 315-7, complété par les pièces annexes suivantes :

a) L'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;

b) les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article R. 315-8 ;

c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

[/quote]

Article 315-7 :

[quote]

Les dispositions de l'article R. 315-6 ne sont pas applicables si le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots.

Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

[/quote]

Article R.315-8 :

[quote]

Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article R. 315-6 doivent prévoir *contenu*

:

- a) Que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné lieu à l'obtention du certificat prévu au a ou au b de l'article R. 315-36 participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;
- b) Que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ;
- c) Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article R. 315-6 (c) ;
- d) La possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer, par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R. 315-6 (c).

[/quote]

Donc plus de de cinq bâtiments (maisons) et obligation de créer une ASL s'il existe des des équipements communs à moins qu'un accord ait été conclu, généralement avec la commune, qu'à la fin des travaux les éléments communs soient transférés dans le domaine public de cette dernière.

Je ne vois pas en quoi il existerait un soi-disant règlement de copropriété vu qu'aucune charge n'ait été réclamée ; ce qui signifierait qu'il n'existe aucun élément commun ou bien qu'il y aurait eu transfert dans le domaine public de la commune... à moins que votre ensemble immobilier ne soit une illégale copropriété stemmer codamnée par les justice administrative et judiciaire.

Finalement votre soi-disant règlement de copropriété ne serait-il pas un cahier des charges ?

Par beatles, le 24/09/2024 à 11:20

Attendons que Quid? nous donne plus d'informations et qu'il réponde par exemple en quoi consiste son acte de vente.

[quote]L'inconvénient majeur, si ce n'est le seul, de la situation présente se révèle en cas de vente. Le fait qu'une maison mise en vente ne soit pas en pleine propriété peut dissuader des acheteurs potentiels.[/quote]

Vous laisseriez entendre qu'il serait ou locataire avec un droit d'usage ou d'habitation ou un usufruit avec un démembrement de la propriété.

Expliquez nous alors en quoi consiterait le montage sur lequel vous faites des suputations exemptent de référence.

coproleclos a eu raison de vous faire remrquer que... car l'article 46-1 ne fait que reprendre, au bout de douze ans, l'arrêt de principe de la Cour de cassation du 4 juillet 2007 ([pourvoi n° 06-11.015](#)), car au vu de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 si tous les lots sont réunis dans

les mêmes mains il n'existe plus de partie commune.

Donc comme il est plus que certain qu'il n'existe pas ou plus de partie commune en indivision forcée il n'existe pas ou plus de copropriété.

Sinon d'après-vous quel serait le régime de la maison, alors que l'acte de vente de Quid? doit faire état d'un lot :

- droit de superficie ;
- bail emphytéotique ;
- bail à construction ;
- usufruit ;
- etc...

J'espère que vous conviendrez, puisque vous avancez que le terrain serait en indivision, que la maison de Quid? n'est pas une fraction d'immeuble (bâtiment).

Mais quelle indivision : forcée (article 3 de la loi du 10 juillet 1965) ou du droit commun (article 815 et suivants et 1873-1 et suivants du Code civil) puisque vous faites état d'éventuelles soultes.

Que faites vous alors de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 ?

Ne serait-il pas plus raisonnable de demander à Quid? ce que contient l'arrêté d'autorisation, accordé au promoteur, qui, doit être enregistré au SPF.

[quote]Votre ensemble immobilier devrait passer sous statut ASL.[/quote]
Certes mais plutôt :

[quote]Votre ensemble immobilier devrait être sous statut ASL.[/quote]

Par **beatles**, le **24/09/2024** à **12:30**

Donc il semblerait que vous n'ayez pas tout à fait compris au vu de ces trois jurisprudences :

- Cour administrative d'appel de Marseille du 3 juin 1999 ([97MA05313](#) - [97MA05329](#) - [97MA05330](#)) mentionné aux tables du [recueil Lebon](#) ;
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 24 janvier 2008 ([06/19835](#)) ;
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 14 décembre 2010 ([09/08794](#)).

Par **beatles**, le **24/09/2024** à **14:42**

Bien qu'ayant évoqué la méthode stemmer (Cour d'appel d'Aix-en-Provence) vous ne comprenez toujours pas ; donc je rajoute l'arrêt du Conseil d'État du 8 février 1999 ([n° 171946](#)) qui fait référence à l'article R421-7-1 du Code de l'urbanisme.

Il a bien fallu faire une demande de permis de construire pour ces huit villas.

Sans aucun « document » probant vous échafaudez un scénario ubuesque.

Souhaites alors que le principe de la copropriété (loi du 10 juillet 1965) c'est l'indivision forcée et que ces dernières n'existent que pour les partages successoraux ou actes assimilés tel que le partage de la totalité d'un bien immobilier acquis en commun... ce qui n'est pas le cas pour Quid?

J'espère que nous n'irions pas jusqu'aux cinquante et un messages de [ce sujet](#).

Par **beatles**, le **24/09/2024** à **17:27**

Je réitère, suite à une suppression malencontreuse : Précisez SVP.

De mon côté je précise : ... bien acquis en commun comme pour une SCIA.

Par **Quid?**, le **24/09/2024** à **23:24**

Bonsoir,

Merci beaucoup pour vos réponses.

Quelques précisions complémentaires semblent en effet nécessaires :

Il s'agit bien d'une copropriété horizontale de 8 lots faisant l'objet d'un État descriptif de division - Règlement de Copropriété datant de 1995

Ce RDC indique : "la Société X (promoteur) est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif".

J'ai fait l'acquisition d'un des 8 lots en 2ème main, donc je m'en tiens aux dires des primo occupants, assez nombreux à être encore en place :

aucune assemblée générale n'a été organisée à l'origine, comme par la suite et donc aucun syndic nommé, ce qui est toujours le cas aujourd'hui.

J'ajoute que, (je laisse volontairement de côté l'aspect non conformité à la réglementation), cette situation a jusqu'alors satisfait les copropriétaires puisque la copropriété n'occasionne aucune dépense commune de par sa taille et son agencement (pas d'éclairage ...) et donc l'absence de syndic et d'assemblées générales n'a jamais constitué un problème. Au contraire,

pas de dépenses de fonctionnement.

Bref, les copropriétaires en viennent à se demander si la "Copropriété" telle qu'elle existe à encore sa raison d'être ... Et s'il n'existe pas un cas de jurisprudence (miraculeux ?) qui aurait tranché dans ce sens.

Par **janus2fr**, le **25/09/2024** à **06:41**

Bonjour,

Vous écrivez :

[quote]

cette situation a jusqu'alors satisfait les copropriétaires puisque la copropriété n'occasionne aucune dépense commune de par sa taille et son agencement (pas d'éclairage ...)

[/quote]

Il n'y a aucune voie de circulation, aucun réseau, aucun espace vert, etc. ?

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **08:45**

[quote]Ce RDC indique : "la Société X (promoteur) est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif".[/quote]

C'est ce qui doit être indiqué dans les statuts d'une l'ASL lorsque l'ensemble immobilier comprend plus de cinq bâtiments conformément au c) de l'article R.315-6 du Code de l'urbanisme à la date de la création :

[quote]c) L'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.[/quote]

Rappelé dans le c) de l'article R.315-8 :

[quote]c) Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article R. 315-6 (c) ;[/quote]

L'organe d'administration d'une ASL c'est le syndicat composé d'acquéreurs des lots (a) de l'article R.315-6) à ne pas confondre avec un syndicat de copropriétaires.

Article 9 de l'ordonnance 2004-632 :

[quote]

L'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts.

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

[/quote]

Il faudrait connaître les clauses de ce soi-disant RdC, sachant que dans un ensemble immobilier en ASL il peut exister un règlement (document administratif) et un cahier des charges (contrat entre tous les colotis).

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **09:06**

(suite)

En revanche le deuxième alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 en 1994 disposait :

[quote]

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **25/09/2024** à **09:52**

Bonjour,

La copropriété telle qu'elle existe n'a pas de raison d'être.

Si vous voulez la faire disparaître, c'est tout à fait possible.

Cela se fait sur décision unanime des copropriétaires et devant notaire.

Par **janus2fr**, le **25/09/2024** à **09:55**

[quote]

La copropriété telle qu'elle existe n'a pas de raison d'être.

[/quote]

A condition qu'il n'y ait aucune partie commune (voies, réseaux, espaces verts, etc.), d'où ma question plus haut.

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **10:21**

[quote]

Aucune dépense régulière ou exceptionnelle n'a été à répartir entre les copropriétaires depuis l'origine.

[/quote]

C'est qu'il n'existerait au minimum aucun entretien ; donc aucun élément commun, même pas d'éclairage.

Ce serait une soi-disant copropriété fantôme créée par un notaire incompetent.

Comment faire disparaître un fantôme ?

Les notaires n'ont jamais aimé les ASL car la législation et la réglementation les ont mis hors-jeu.

Ils n'ont pas à intervenir dans la création d'une ASL, sauf, avant la réforme de 2007, de faire enregistrer au SPF l'arrêté d'autorisation et éventuellement un EDD conforme aux articles 71-1 à 71-13 du [décret du 14 octobre 1955](#).

S'il existe des éléments communs, comme il est obligatoire statutairement (article R.315-6 du CU), leur transfert n'a pas besoin d'un acte notarié comme l'a caractérisé la Cour de cassation du 28 septembre 2005 ([pourvoi n°04-15.610](#)) ; dévolus signifiant aquis, attribué...

Si j'ai rappelé le deuxième alinéa de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, en vigueur en 1994, c'était pour démontrer que le notaire ne s'en était même pas inspiré, contrairement à l'article R.315-6 du CU et qu'il avait inventé une situation, ce que lui permet le fait que la vérification du contenu d'un acte notarié n'est pas de la compétence du SPF.

Mais je réitère qu'il faudrait connaître les clauses de ce soi-disant RdC, sachant que dans un ensemble immobilier en ASL il peut exister un règlement (document administratif) et un cahier des charges (contrat entre tous les colotis).

Par **Lingénu**, le **25/09/2024** à **11:57**

[quote]

A condition qu'il n'y ait aucune partie commune (voies, réseaux, espaces verts, etc.), d'où ma question plus haut.[/quote]

Il est possible en effet qu'il y ait des parties communes qui n'aient nécessité aucune dépense d'entretien depuis la création de la copropriété mais que de telles dépenses puissent se révéler nécessaires un jour.

L'existence de telles parties communes ne serait pas un obstacle rédhibitoire à la dissolution de la copropriété. A voir dans le détail selon la configuration des lieux. Ce peut être plus ou moins compliqué.

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **12:09**

[quote]

Il est possible en effet qu'il y ait des parties communes qui n'aient nécessité aucune dépense d'entretien depuis la création de la copropriété mais que de telles dépenses puissent se révéler nécessaires un jour.

[/quote]

Expliquez nous quelles pourraient être ces soi-disant parties communes nécessitant aucun entretien depuis trente ans.

Par **Fructidor**, le **25/09/2024** à **12:20**

Expliquez nous quelles pourraient être ces soi-disant parties communes nécessitant aucun entretien depuis trente ans.

Ne serait-ce pas au pseudo QUID! de répondre ?

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **12:31**

Mais Quid? n'a jamais avancé cela, ce n'est que supputations de son auteur.

En revanche j'attends que Quid? réponde à ma question, posée à deux reprises, sur le contenu de son soi-disant RdC.

Par **Lingénu**, le **25/09/2024** à **12:31**

[quote]

Expliquez nous quelles pourraient être ces soi-disant parties communes nécessitant aucun entretien depuis trente ans.

[/quote]

Je n'explique rien. Je ne discute pas avec Beatles.

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **12:36**

Ce qui est en contadiction avec les CGU du site qui préconisent de donner les fondements.

Par **Fructidor**, le **25/09/2024** à **12:51**

Après relecture des CGU, ce n'est pas obligatoire, il est écrit "*dans la mesure du possible*".

Par **beatles**, le **25/09/2024** à **13:02**

Donc l'on peut raconter n'importe quoi.

Ou se contredire :

[quote]

La copropriété telle qu'elle existe n'a pas de raison d'être.

[/quote]

C'est qu'elle n'a pas d'objet (article 14 de la loi du 10 juillet 1965) et je ne vois pas comment l'on peut améliorer un terrain (immeuble) à moins qu'il ne soit agricole.

Par **Fructidor**, le **26/09/2024** à **22:19**

[quote]

Je n'explique rien. Je ne discute pas avec Beatles.

[/quote]

La grande majorité des membres ici ont pris la même décision, il va se sentir bien seul !