



Informations sur copropriété

Par **aurelie elodie**, le **05/03/2018** à **16:57**

Bonjour à tous,

J'ai acheté une partie d'une maison il y a 5 ans et le notaire nous avait dit qu'il fallait mettre en place la copropriété.

Quand nous avons acheté la copropriété, celle-ci n'avait pas été mise en place car à la base c'était une maison entière qui a été coupé en 2 pour la vente.

Je pensais qu'il suffisait simplement d'avoir le reglement de copropriété mais je me rends compte que non.

Nous avons (Avec l'autre propriétaire) choisis à voix haute que c'était moi le syndic (Enfin je crois que l'on dit syndic!) mais rien sur papier. A savoir que nous n'avons eu aucun frais, que nous sommes toujours mis d'accord a haute voix.

Je vais vendre ma maison et je vais avoir besoin que tout soit officiel mais je n'ai aucune idée de ce que nous devons faire.

Je veux simplement que la copropriété soit bien valide pour pouvoir vendre ma maison, est ce que l'on peut m'aider pour savoir quelle démarche je dois faire pour rendre tout cela officiel? J'ai vraiment besoin que l'on m'aide car je ne sais pas du tout quoi faire.

Merci d'avance aux personnes qui vont pouvoir m'aider.

Par **youris**, le **05/03/2018** à **17:38**

bonjour,

vous devez donc créer cette copropriété, c'est à dire établir un état descriptif de division, un règlement de copropriété.

vous pouvez consulter ce lien:

<https://www.pap.fr/patrimoine/copropriete/creer-une-copropriete/a5644>

salutations

Par **aurelie elodie**, le **05/03/2018** à **17:48**

Merci de ta réponse,

Pour le règlement de copropriété c'est bon je l'ai, pour le descriptif de division aussi vu que c'était dans le contrat de vente mais après je ne comprends pas ce que je dois faire de plus.

Par **beatles**, le **05/03/2018** à **17:49**

Bonsoir,

Votre immeuble (ex maison entière) qui est donc composé de deux unités d'habitation n'est pas un immeuble collectif, soumis au statut de la copropriété, comme en dispose l'article R111-18 du Code de la construction et de l'habitation : « *Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.* »

Faites abstraction des première et dernière phrases, pour ne retenir que vous n'êtes pas un bâtiment d'habitation collectif, mais une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=77E679CAD019CCAE9C3C263237BC9566.tp>) comme le rappelle l'article R442-1 du Code de l'urbanisme (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000025430951&cidTexte=LEGI>).

Pour la jurisprudence administrative, même s'il existe un couloir commun qui dessert les « logements », votre bâtiment, qui comprend deux unités d'habitation, est une maison individuelle de par ses proportions, son architecture horizontale et son aspect extérieur, ne peut être qualifié d'immeuble d'habitation collective soumis au statut de la copropriété :

- Mauvaise décision de Cour Administrative d'Appel de Versailles (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00002>)

- Cassation du Conseil d'État (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00002>)

- Cassation suivie par la Cour Administrative d'Appel de Marseille (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00003>)

- Cet arrêt de la Cour de cassation vous apportera un éclairage supplémentaire (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000210814>).

Votre bâtiment qui a été soigneusement partagé en deux éléments distincts, accrédite la volonté que tout soit distinctement partagé sans laisser subsister d'éléments communs autres que les gros murs et la toiture.

Donc pas de syndic ni de règlement de copropriété, mais une convention, à faire enregistrer chez un notaire, qui précise qu'en cas de reconstruction le gros œuvre et la toiture sont à la charge des deux propriétaires, chacun en proportion à la valeur de l'unité d'habitation qui lui appartient, et qu'il en est de même pour leur entretien ; et servitudes si besoin est.

Cdt.

Par **aurelie elodie**, le **05/03/2018** à **17:52**

ah bé merci beaucoup ! la convention je peux la faire moi meme ou en demander une chez un notaire ?

Par **beatles**, le **05/03/2018** à **18:07**

Vous la faites si vous voulez en concertation avec l'autre propriétaire, mais il faut obligatoirement la faire enregistrer chez un notaire ; cette convention sera, comme les servitudes, entre les deux unités d'habitation et non pas leurs propriétaires respectifs.

Par **aurelie elodie**, le **05/03/2018** à **18:12**

Merci beaucoup de votre réponse, ca me soulage je pensais que je devrais faire beaucoup plus de chose . Merci à vous

Par **beatles**, le **05/03/2018** à **18:37**

Précisez aussi que toutes clauses de la convention contraires aux règles d'urbanisme en vigueur sont réputées non écrites (elles n'existent pas).

Cette convention étant en fait un règlement - cahier des charges.