



## Vente dans copropriété 2 lots

Par **Jac7**, le **19/10/2020** à **14:44**

Bonjour,

Concernant un immeuble de 2 lots avec un local commercial et un appartement + parties communes. Il semble que la copropriété n'a pas été officiellement créée ni enregistrée au registre des copropriétés, jusqu'à présent elle était gérée "à minima"... Est-ce obligatoire de l'enregistrer? Sachant que le local commercial vide est à vendre et qu'il existe des servitudes, le propriétaire vendeur (majoritaire) n'a pas officiellement informé l'autre propriétaire, peut-il vendre son local sans que la copropriété soit officiellement enregistrée avant, d'un commun accord entre les 2 copropriétaires actuels avec syndic désigné, règlement, charges éventuelles.

Vous remerciant par avance

Cordialement

Par **beatles**, le **20/10/2020** à **10:14**

Bonjour,

Article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation :

[quote]

Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

[/quote]

Cour administrative d'appel de Marseille ; 21 avril 2016 ; 14MA01558 :

[quote]

Considérant, en deuxième lieu, qu'aux termes de l'article R. 442-1 du même code dans sa version alors applicable : " Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager : a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la

construction et de l'habitation " ; que constitue une maison individuelle, au sens des dispositions précitées, une construction qui, bien que susceptible d'accueillir plusieurs logements, par ses proportions, son architecture horizontale plutôt que verticale, et son aspect extérieur, ne peut être qualifié d'immeuble d'habitation collective ;

[/quote]

Il faut être masochiste pour vouloir être en copropriété alors que l'on ne l'est pas !

... surtout si l'immeuble a été soigneusement partagé en deux unités (  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021081463/>) :

[quote]

Attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'imbrication des locaux quant aux greniers ne résultait que d'une configuration particulière de l'immeuble doté d'un fronton central triangulaire à hauteur des greniers et d'un mur de refend déporté pour tenir compte de l'implantation de la cheminée, sans suffire à créer des parties communes ayant vocation à être attribuées par quote part, qu'au contraire les actes de propriété établis après la division initiale de l'immeuble avaient soigneusement partagé en deux éléments distincts chacune des deux parties de la maison d'origine sans prévoir de lot indivis et que l'état apparent de l'immeuble accréditait cette volonté que tout soit distinctement partagé sans laisser subsister d'éléments communs, et retenu, que le fait que les époux X... aient fait établir un état descriptif de division destiné aux seuls besoins de la publicité foncière, ne constituait pas l'aveu de l'existence de lots, la cour d'appel en a exactement déduit que l'immeuble n'était pas soumis au statut de la copropriété ;

[/quote]

Cdt.

Par **Jac7**, le **20/10/2020** à **11:45**

Très bien , merci

Par **beatles**, le **20/10/2020** à **12:24**

Volontairement simpliste et surtout erronée comme approche !

Conformément à l'article 71-1 du décret n° 55-1350 : *Une copropriété est créée lorsqu'il existe un état descriptif de division qui identifie l'immeuble auquel il s'applique en opérant une division en lots et en attribuant un numéro à chaque lot.*

Article 71-2 du même Code :

[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.**[/quote]

Donc comme un règlement de copropriété n'est pas obligatoire (jurisprudence que je vous ai

fourni à plusieurs reprises ; mon dossier messages faisant foi) une copropriété existe s'il existe un état descriptif de division décrivant des lots ayant une quote-part des parties communes).

Donc s'il n'existe pas de quote-part des parties communes il n'y a pas de copropriété.

Je ne vois pas, dans la question initiale, où il est explicitement écrit que la copropriété existe ainsi qu'un règlement de copropriété.

En fait vous ne faites que supposez, sans vous soucier des décrets 55-22 et 55-1350 ainsi que des jurisprudences administratives et judiciaires.

Un petit retour sur d'autres discussions similaires démontrera facilement ce qui précède ( [https://www.legavox.fr/user/messages-forum/?id\\_user=155280](https://www.legavox.fr/user/messages-forum/?id_user=155280)) ; en particulier ( [https://www.legavox.fr/forum/immobilier/achat-immobilier/piece-maison-sous-toit-voisins\\_136050\\_1.htm](https://www.legavox.fr/forum/immobilier/achat-immobilier/piece-maison-sous-toit-voisins_136050_1.htm)).

Un notaire qui traite par dessus la jambe la probité sera toujours volontaire (appât du gain) pour aider à créer une fausse copropriété comme il est et a été responsable de la création de l'illégale méthode Stemmer.

D'après la tournure de la question l'on ne sait pas qui se cache derrière l'autre propriétaire, ni si l'intervenant est directement concerné, ni qu'elle est la réalité du but de sa démarche dans le forum.

Avancer masqué, concernant un contrat entre deux personnes (tiers) et chercher à intervenir, cela s'appelle s'occuper des affaires des autres, et ne peut avoir comme but que de nuire à l'un des tiers.

Pour l'immatriculation elle s'applique, si l'on lit avec attention la loi ALUR, aux immeubles (bâtiments) collectifs que n'est pas l'immeuble en question qui est une maison individuelle.

Ce n'est ni à vous ni à moi d'interpréter la loi avec une lecture personnelle, ce droit est dévolu aux tribunaux... ce que je respecte contrairement à vous... le reste n'est que divagations que je ne cautionnerai pas en y participant.

Par **beatles**, le **20/10/2020** à **14:32**

J'interviens à nouveau, non pas pour répondre ou alimenter une polémique stérile pour prolonger inutilement la discussion, mais à cause d'un oubli dans ma première intervention.

J'avais oublié de faire la synthèse entre un article d'un Code (L.231-1 du CCH), un arrêt de la CAA de Marseille (14MA01558) qui dit comment doit être lue la loi, et il en est de même pour un arrêt de la CC (08-10350) : un bâtiment composé de deux unités (habitation/commerce) soigneusement séparées n'est pas un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété ; de plus le point 8 de l'arrêt de la CAA de Marseille dispose que ce type de bâtiment est bien une maison individuelle.

J'aurais pu ajouter trois arrêts du Conseil d'État (n° 78196 - 119205 ; n° 211042 ; n° 344365)

qui précèdent l'arrêt de la CAA de Marseille qui s'y réfère.

Loi ALUR concernant le diagnostic technique (article L.731-5 du CCH) :

[quote]I. ? Dans le cadre des procédures prévues à l'article L.1331-26 du code de la santé publique et aux articles L.129-1 et L.511-1 du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes **d'un immeuble collectif** à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L.731-1.[/quote]

Le bâtiment concerné n'a pas à être enregistré car, pour la jurisprudence et la loi, c'est une habitation individuelle ; alors que le diagnostic technique d'une copropriété concerne un immeuble (bâtiment) collectif avec un syndicat de copropriétaires qui doit être immatriculé (article 711-1 du CCH), et non pas la copropriété.

Je pense que ces éclaircissements sont utiles pour éviter toute mauvaise foi et de se substituer péremptoirement aux tribunaux.

Par **Jac7**, le **20/10/2020 à 18:05**

OK et merci pour ses infos...!

Beatles je vous confirme qu'ayant posé la question je suis bien concerné, en partie par l'habitation.

Je vais essayer d'approfondir... simple et pas si simple j'en conviens.

Crdt