



Statut d'une partie commune "entourée" dans une copropriété

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **07:03**

Bonjour à tous! Dans une copropriété:

Si une partie commune spéciale, décrite dans le règlement de copropriété, est bordée que de lots appartenant tous à la même personne, qu'es-ce que cela implique?

Par **Rambotte**, le **18/08/2024** à **08:05**

Le titre du sujet ne correspond pas à la situation décrite (sauf s'il n'existe pas d'autres lots que ceux qui bordent la partie commune spéciale).

Le titre du sujet signifie que tous les lots, sans exception, appartiennent à la même personne. Cela devient une monopropriété, et les parties communes ne sont plus en indivision forcée.

Par **Marck.ESP**, le **18/08/2024** à **08:19**

Bonjour et bienvenue sur LegaVox

Exactement, sachant qu'une partie commune spéciale est une partie commune dont l'accès et l'usage sont réservés à certains copropriétaires, elle devrait perdre automatiquement sa qualité !

Pourriez vous préciser un peu votre sujet, SVP.

Merci d'avance

Par **beatles**, le **18/08/2024** à **08:29**

Bonjour,

Certes, mais il est plus explicite de citer l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

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.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

[/quote]

L'article 46-1 n'a pas été exactement modifié ; il a plutôt été recréé car l'ancien article 46-1 concernant le diagnostic technique avait été abrogé par la loi ALUR.

Ceci dit il a tout de même fallu attendre douze ans pour que la loi s'alligne sur la jurisprudence ([Cour de cassation du 4 juillet 2007 pourvoi n° 06-11.015](#)) :

[quote]Qu'en statuant ainsi, alors que 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 qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;[/quote]

« entraîne de plein droit » signifiant qu'il n'y a pas besoin de l'intervention d'un juge.

Cdt.

Par **beatles**, le 18/08/2024 à 08:39

(suite)

Dans le cas spécifique à une partie commune spéciale [l'article 4](#) étant devenu d'ordre public, suite à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ([article 43](#)), elle devient une partie privative impliquant la création d'un lot.

Par **Lunaisondete**, le 18/08/2024 à 09:15

Oupssss...

Oui, le titre ne correspond pas du tout, mais ne ne peux plus l'éditer. Si un administrateur avait la gentillesse de le remplacer par celui-ci:

"Statut d'une partie commune enclavée dans une copropriété"

Par **Rambotte**, le 18/08/2024 à 09:25

Enclave lui-même entre guillemets, puisque cet adjectif a un sens précis. Préférons "entouré".

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **09:37**

Merci. Et je représente la question, ayant oublié le sel au premier service. Quelle débacle!

Si une partie commune spéciale, décrite dans le règlement de copropriété, n'est bordée que de lots appartenant tous à la même personne qui représente une indivision, qu'es-ce que cela implique?

Par **beatles**, le **18/08/2024** à **09:46**

Il faudrait préciser si cette parties commune est vraiment une partie commune spéciale aux lots qui « l'enclave » et si elle est interne (couloir) ou externe (cour commune) à un bâtiment.

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **10:00**

Très juste! Elle est interne, c'est un coiloir de distribution des entrées.

Par **beatles**, le **18/08/2024** à **10:04**

Avec plus de vingt messages j'aurais dû prendre connaissance de ces derniers et voir à quels sujets vous avez participé.

L'accès à vos emplacements de stationnement, bien qu'indiqués comme lots, ne le sont pas au vu de la jurisprudence et de la loi ; leur accès (surface) n'est pas une partie commune spéciale puisque le sous-sol (volume) est lui-même une partie commune (lot commun).

Rappel : Le SPF ne contrôle pas le contenu d'un RdC ou d'un EDD.

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **10:06**

@beatles

Je viens peut-être de comprendre votre raisonnement quant à ces lots de parkings. Est-il basé sur le fait que vous pensez que ces stationnements représentent le sous-sol? En ce cas, veuillez comprendre qu'il y en encore en dessous un espace de box de garages, plus un espace technique de chaufferie. Cela change-t-il votre perception?

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

(suite)

Lorsque je parle de couloir cela concerne un couloir (volume) qui dessert plusieurs appartements (volumes) et qui serait une partie commune spéciale à ces derniers.

Par **beatles**, le 18/08/2024 à 10:17

Vos arguments ne changent rien car une partie commune enclavée cela n'existe pas puisque l'on peut y accéder.

Un hall d'entrée d'immeuble collectif entouré d'appartements (lots) n'est pas enclavé et ne peut pas être une partie commune spéciale et même si ces appartements appartiennent à la même personne il restera une partie commune générale.

Par **Cousinnestor**, le 18/08/2024 à 11:23

Hello !

Lunaisondete personnellement je n'ai pas compris la configuration et l'articulation de cette partie commune spéciale / son voisinage. SVP pourriez-vous la présenter plus concrètement en reprenant l'appellation des parties ou lots concernés dans votre règlement de copropriété, en concrétisant aussi leurs natures respectives (appartement, jardin, couloir, garage....), en précisant de quels lots la partie commune en question est "spéciale", et en revenant aussi sur l'indivision évoquée (quels sont les lots ou parties en indivision) ?

Autre curiosité qui pourrait éclairer votre demande : quelle problématique y-a-t-il derrière votre demande ?

A+

Par **beatles**, le 18/08/2024 à 11:51

[quote]

Avec plus de vingt messages j'aurais dû prendre connaissance de ces derniers et voir à quels sujets vous avez participé.

[/quote]

https://www.legavox.fr/user/messages-forum/?PAGE=1&id_user=185017

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **11:57**

Bonjour Consinnestor,

Peut-être le plus clair est l'état descriptif, mieux que mes envolées, en tous les cas:

Sous-Sol, lots de box de garages avec entrée sur le côté du bâtiment, un espace technique
chaufferie collective

rez-de-chaussée, lot de places de stationnement avec accès direct et indépendant en façade,
deux lots commerciaux indépendants

1er étage, 4 appartements, 2 et 3eme identiques

Donc pour les stationnements, une entrée directe depuis la rue avec un couloir distribuant
également de part et d'autre des lots de stationnements. L'accès au sous-sol se fait par une
autre entrée.

La problématique actuelle est la même qu'en médecine: si vous lisez un dictionnaire médical,
vous vous découvrez toutes les maladies du monde.

De même, après avoir parcouru de nombreux liens partagés par d'éminents spécialistes sur
ce forum, je me retrouve à me poser la question que j'avais initialement esquissée

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **12:04**

[quote]

Pour le changement du titre de votre sujet, il vous suffit de l'ouvrir et cliquez sur "Modifier le
message".

[/quote]

Oui, merci beaucoup, je viens de comprendre que la saisie ne peut seulement se faire que
par le message initial.

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **12:09**

[quote]Vos arguments ne changent rien car une partie commune enclavée cela n'existe pas
puisqu'on peut y accéder.[/quote]

@beatles

Et si elle n'existe pas, nous échangeons pour ne rien dire. Restons en là, si vous le voulez
bien!

Par **Lingénu**, le **18/08/2024** à **13:15**

Bonjour,

[quote]

Si une partie commune spéciale, décrite dans le règlement de copropriété, est bordée que de lots appartenant tous à la même personne, qu'es-ce que cela implique?[/quote]

[quote]Donc pour les stationnements, une entrée directe depuis la rue avec un couloir distribuant également de part et d'autre des lots de stationnements. L'accès au sous-sol se fait par une autre entrée.[/quote]

Ces emplacements de stationnements sont décrits dans l'état descriptif de division et le règlement de copropriété comme des parties privatives auxquelles sont attachées des quotes-parts de parties communes, ce qui correspond exactement à la définition de lots de copropriété. Il n'y a aucune ambiguïté à ce sujet. Il ne faut pas confondre les cas où de tels emplacements sont désignés comme des parties privatives et ceux où ils sont désignés comme des parties communes à jouissance privative (ou exclusive).

Le couloir donnant accès aux divers emplacements est une partie commune.

Il est possible que le règlement de copropriété stipule expressément que ce couloir soit une partie spéciale aux seuls propriétaires des emplacements de stationnement. Si le règlement de copropriété ne dit rien à ce sujet, le couloir est une partie commune générale.

Dans l'hypothèse où il serait une partie commune spéciale aux seuls propriétaires des emplacements de stationnement - à vérifier à la lecture du règlement de copropriété - et où tous ces emplacements appartiendraient à un même copropriétaire, le couloir serait de fait la propriété du seul propriétaire des emplacements de stationnement. Mais dès l'instant où un emplacement serait cédé, il redeviendrait indivis entre les deux copropriétaires concernés.

Quel est le problème ?

On peut supposer que le propriétaire unique des emplacements de stationnement veuille modifier la configuration des lieux et en particulier le couloir, l'agrandir, le réduire voire le supprimer, c'est son droit à la condition toutefois que la modification envisagée reste compatible avec la destination de l'immeuble. Si, après modification de la configuration des lieux, il veut en céder une partie, il faudra au préalable qu'il modifie l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Il devra pour cela obtenir l'autorisation de l'assemblée générale qui se prononcera à la majorité de l'article 24 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Un éventuel refus qui ne serait pas justifié par un motif sérieux constituerait un abus de droit.

Par **beatles**, le **18/08/2024** à **14:47**

Que faites-vous de l'article 2 du décret du 17 mars 1967 et des articles 71-1 à 71-3 du décret du 14 octobre 1955, qui sont d'ordre public (règles qui intéressent l'ordre public) et qui

disposent (imposent) que pour un bâtiment un lot ne peut être qu'un local et non pas une surface.

Que faites-vous, alors qu'un RdC et un EDD sont des contrats (article 71-10 du décret du 14 octobre 1955 pour ce dernier), de l'article 1102 du Code civil :

[quote]

Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi.

La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public.

[/quote]

Il semblerait que vous enjamberiez allègrement ces dispositions d'ordre public comme dans [cet autre sujet](#). où celui qui dénonce une éventuelle poutre ne voit pas celle qui est dans son oeil.

Pourquoi le sujet ayant été résolu suite à l'intervention de Lunaisondete du 18/08/2024 à 12:09 ne le serait plus ?

Par **Cousinnestor**, le 18/08/2024 à 15:22

(sujet)

Merci Lunaisondete d'avoir répondu à ma demande de désignation des lots ou parties en question selon le règlement de copropriété, mais (désolé) dans un de vos messages vous avez parlé par exemple d'une partie commune spéciale qu'on ne retrouve pas dans votre réponse, vous avez aussi parlé de lots privatifs qu'on n'y retrouve pas non plus.

J'ai essayé de comprendre *votre* problématique et ce qu'il y a derrière, vous me dites que c'est comme de lire un dictionnaire médical, OK, et que vous en revenez à votre question initiale (*Si une partie commune spéciale, décrite dans le règlement de copropriété, est bordée que de lots appartenant tous à la même personne, qu'es-ce que cela implique ?*).

Alors ne sachant pas ce qu'il y a derrière votre problématique je vous réponds juste que cela **implique** que le propriétaire de ces lots supporte seul les charges afférentes à cette partie commune spéciale conformément au règlement de copropriété...

A+

Par **Lunaisondete**, le 18/08/2024 à 16:07

@[Cousinnestor](#)

la description la partie spéciale est dans le RDC, pas dans EDD et je ne citais que l'EDD. Les

lots privatifs sont les lots de stationnement que je désigne parfois en parking.

En fait, il n'y a pas de problème particulier à ce jour, sauf que je compte scinder certains lots de stationnement pour les diviser en petits box (sorte de cellier, remise ou cave) pratiques et plébiscités (car il y a aussi des box pour voiture au sous-sol et peu de gens utilisent les parkings). J'essayais de faire, par précaution, le tour des possibles conséquences ou problèmes fiscaux ou légaux qui pourraient apparaître (j'aurais forcément bien encore une ou deux questions...).

Comme je ne suis pas du tout dans ce domaine, j'essaie de faire du préventif, en tâtonnant, si vous voulez. Je remercie au passage la communauté de laisser un touriste se promener dans un monde passionnant!

Par **Lunaisondete**, le **18/08/2024** à **16:28**


@[Lingénu](#)

oui, là, c'est limpide et je vous remercie d'avoir bien voulu m'éclairer.

Et me rassurer aussi: ces notions complexes peuvent s'énoncer simplement dans ce forum.

Par **Lunaisondete**, le **19/08/2024** à **05:01**

[quote]

beatles: Pourquoi le sujet ayant été résolu suite à l'intervention de Lunaisondete du 18/08/204 à 12:09 ne le serait plus ?


[/quote]

Je dois admettre avoir été dupé avec brio. Ce n'est qu'après une réflexion prolongée que j'ai saisi la véritable nature du compte "sous-marin jaune" aux 2517+ messages: un robot sophistiqué, conçu avec ingéniosité pour dynamiser les débats.

Sa stratégie? Introduire des contestations systématiques étayées par une argumentation reposant sur des théories expérimentales aussi séduisantes que fragiles : un véritable château de cartes intellectuel.

Je salue l'excellence de cette programmation, qui témoigne d'une qualité remarquable. Une telle prouesse mérite d'être portée à l'écran.

Dans cette optique, quel acteur pourrait-il incarner ce personnage virtuel fascinant pour une adaptation télévisuelle? Qui pourrait capturer l'essence de cette entité, à la fois provocatrice, énervante, insaisissable et attachante qu'est "cocinelles"?

Toutes ces constructions de sable font penser à Dunes. Timothy Chalamet?  Je vote pour, si la démocratie citée à longueur de posts le permet!

Par **Marck.ESP**, le **19/08/2024** à **07:56**

C'est plus simple, Beatles n'a pas compris le sens de votre post de 12H09 .

Par **beatles**, le **22/08/2024** à **11:49**

Au vu de la description faite par l'auteur du sujet du rez-de-chaussée :

[quote]

rez-de-chaussée, lot de places de stationnement avec acces direct et indépendant en facade, deux lots commerciaux indépendants.

[/quote]

... se pose la question de l'accès aux trois étages.

Existerait-il une autre entrée indépendante, avec escalier, pour y accéder ou bien le peut-on par l'accès direct en façade par un escalier ?

Dans ce dernier cas l'on ne peut pas parler d'une éventuelle partie commune spéciale à de soi-disant lots d'emplacement (places) de stationnement.