



Division/réunification de lots

Par **Titi9291**, le **12/02/2025** à **23:34**

Bonsoir à tous,

Je me permets de vous faire part de mes interrogations concernant un appartement que je viens d'acquérir au sein d'une copropriété.

Il s'agit d'un seul appartement qui selon le règlement de copropriété est en réalité constitué de 2 lots, les lots 5 et 6. A aucun moment dans le RDC et ses modificatifs, il n'est indiqué que les lots 5 et 6 ont été réunis afin de créer un seul et même lot.

Par ailleurs, dans l'acte notarié, il est indiqué que je fais bien l'acquisition des lots 5 (un logement contenant X pièces) et 6 (un logement contenant Y pièces), avec toutefois la mention "observation ici faite que les lots 5 et 6 forment un appartement".

Coté administration fiscale, un seul logement apparaît à ce jour dans mon espace particulier des impôts.

Cette acquisition étant un investissement locatif, je souhaite séparer le logement actuel afin qu'il retrouve sa configuration d'origine ou presque. En effet, après travaux la répartition des surfaces sera différente de ce qui est indiqué dans le règlement de copro puisqu'une chambre qui était à l'origine dans le lot 5 sera désormais dans le lot 6.

Je suis donc un peu confuse au regard de la situation car une problématique se pose au niveau du PLU local de la commune. En effet, il est indiqué que pour toute construction de logement, une place de stationnement doit être prévue, obligation que je ne pourrai malheureusement pas satisfaire.

Je souhaite donc m'assurer qu'en l'état actuel, au regard du règlement de copro et acte notarié, il est bien considéré que j'ai fait l'acquisition de 2 lots et qu'en aucun cas mon projet sera considéré comme une division de lot à proprement parlé ?

En vous remerciant pour votre aide,

Cordialement

Par **beatles**, le **13/02/2025** à **08:58**

Bonjour,

Au vu des [articles 2 et 3 du décret du 17 mars 1967](#), les seules modifications pouvant être faites concernent l'état descriptif de division.

L'article 2 du décret précité renvoyant aux [articles 71-1 et 71-13 du décret du 14 octobre 1955](#) et l'article 71-10 dispose :

[quote]

Sous réserve des dispositions de l'article 50-1 du décret du 4 janvier 1955, l'état descriptif de division est établi par tous les propriétaires ou copropriétaires de l'immeuble et l'acte modificatif est établi par les seuls propriétaires ou copropriétaires des fractions intéressées par la modification. Le cas échéant, les frais d'établissement de ces actes sont à la charge de la collectivité des copropriétaires et recouverts comme en matière de charges de propriété.

[/quote]

Mais vous n'êtes pas obligée de le faire puisque l'acte de vente stipule que vous êtes propriétaire de deux lots et de plus vous ne dérogez pas au premier alinéa de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Cdt.

Par **Pierrepauljean**, le **13/02/2025 à 10:21**

bonjour

du côté de la location, vous ne pourrez pas procéder à la régularisation des charges locatives (si location en loi 89 vide)puisque la composition du lot aura été modifié

vous ne pourrez faire un bail que selon le code civil, ou en meublé avec un montant forfaitaire pour les charges

Par **Zénas Nomikos**, le **13/02/2025 à 11:26**

Bonjour,

gratuit, sans rdvs et proche de chez vous : <https://www.anil.org/>

Par **Lingénu**, le **13/02/2025** à **13:54**

Bonjour,

La création d'emplacements de stationnement peut être la condition nécessaire à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme à réaliser un projet prévoyant la création de logements.

Mais, comme votre projet ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme, permis de construire ou non-opposition ou déclaration préalable, la division de l'appartement ne vous obligera pas à créer un emplacement de stationnement.

Vous n'êtes pas obligée de modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété parce que globalement cela ne modifiera pas votre situation à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Vis-à-vis des futurs locataires, ne rien changer compliquera la justification des charges sans toutefois la rendre impossible même dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989.

Pour pouvoir vendre séparément un des deux appartements il faudra au préalable adapter l'état descriptif de division et le règlement de copropriété à la configuration réelle.