



Projet considéré comme division de lot par l'urbanisme ?

Par **Visiteur7595**, le 15/02/2025 à 17:36

Bonjour,

Je viens d'acquérir un appartement en copropriété. Cet appartement qui aujourd'hui n'est qu'un seul logement, est en réalité composé selon le règlement de copropriété de 2 lots d'habitation, les lots 5 et 6.

J'ai récupéré le règlement de copro ainsi que les modificatifs associés, et à aucun moment il n'est indiqué que les lots 5 et 6 ont été réunis afin de créer un seul et même lot.

Côté 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 apparait dans mon espace particulier des impôts.

S'agissant d'un investissement locatif, je souhaite séparer le logement actuel afin qu'il retrouve grosso modo sa configuration d'origine.

Afin d'être en règle au niveau du fisc, je vais devoir remplir le formulaire H2 permettant de déclarer toute construction neuve en copropriété (bien qu'à mon sens il ne s'agisse pas d'une construction neuve...)

La problématique que je rencontre se situe au niveau des obligations fixées par le PLU. En effet celui-ci indique qu'une place de stationnement est obligatoire pour toute construction, obligation que je ne pourrai satisfaire (le bâtiment est très ancien car construit au début des années 1900 et ne dispose d'aucun extérieur)

Je m'interroge donc sur les conséquences que pourrait avoir ce formule H2 vis à vis de l'urbanisme (si tant est que urbanisme et fisc se parlent entre eux..).

J'ai en effet peur que mon projet soit considéré comme une création de nouveau logement. Je souhaite donc m'assurer auprès de vous que le fait que le règlement de copro et l'acte notariés indiquent bien que je suis propriétaire de 2 lots suffisent bien à prouver qu'il ne s'agit pas d'une division à proprement parlé.

De manière générale, quels éléments font foi dans ce genre de situation ? le règlement de copro ? la déclaration au fisc ?...

Merci d'avance pour votre aide

Par **Pierrepauljean**, le **15/02/2025 à 18:00**

bonjour

Il me semble que vous avez déjà soumis votre sujet sous un autre pseudo et que toute la discussion a été supprimée.....

Par **Visiteur7595**, le **15/02/2025 à 18:09**

Bonjour,

Oui en effet. Je n'ai plus aucune trace du sujet et mon compte a également été effacé sans aucune raison apparente...allez savoir pourquoi.

Je suis donc bien embeté car les réponses apportées m'étaient bien utiles...

Par **Pierrepauljean**, le **15/02/2025 à 18:11**

si ce n'est pas vous qui avez supprimé la discussion, qui a pu le faire ?

Par **Visiteur7595**, le **15/02/2025 à 18:33**

Si vous aviez contribué aux réponses la dernière fois, auriez-vous la gentillesse de m'en faire part de nouveau ?

Merci.

Par **Marck.ESP**, le **16/02/2025 à 08:40**

Bonjour et bienvenue

[quote]

Coté administration fiscale, un seul logement apparait dans mon espace particulier des impôts.

S'agissant d'un investissement locatif, je souhaite séparer le logement actuel afin qu'il retrouve grosso modo sa configuration d'origine.[/quote]

Outre la déclaration des revenus locatifs, la création de deux superficies louables peut avoir des conséquences fiscales, notamment en matière de taxe foncière.

Comme je vous le disais précédemment, signaler et faire enregistrer ce changement de configuration à l'administration fiscale est une obligation, en déposant votre [déclaration](#)

accompagnée des pièces justificatives auprès du Cdl dont dépend votre bien immobilier.

Toute pièce utile comme une copie du titre de propriété de l'appartement, règlement de copropriété et du plan de l'appartement avant et après la division.

Mais personnellement, si j'étais dans votre cas, je poserais préalablement la question aux services fiscaux ou mieux encore, je solliciterais un RDV.

Par **beatles**, le **16/02/2025** à **09:51**

(suite)

Si votre redistribution ne correspond pas à la situation antérieure (originelle) il vous faudra procéder à une réunion des deux lots pour en créer un nouveau ; puis de procéder à une subdivision pour en créer deux nouveaux. À chaque modification de l'état descriptif de division il vous faudra annuler le ou les numéros des lots concernés par une réunion ou une subdivision et d'attribuer à chaque nouveau lot un numéro conformément aux articles 71-3 à 71-7 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

Par **beatles**, le **17/02/2025** à **08:50**

Certes, mais l'article 11 ne s'applique pas dans le cas présent car il n'y a pas modification des bases de répartition des charges ni augmentation des tantièmes généraux pouvant influencer sur les charges des autres copropriétaires : pour eux cela ne change rien puisque, comme rappelé dans le sujet supprimé, cela ne contrevient pas au I de l'article 9 :

[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]
Lors d'une réunion il ne faut pas d'autorisation d'assemblée générale pour que les tantièmes du nouveau lot correspondent au total de ceux des lots réunis ; il en est de même, lors d'une subdivision, si le total des tantièmes des nouveaux lots correspondent à ceux du lot subdivisé.

Par **beatles**, le **17/02/2025** à **13:31**

L'article 11, qui renvoie à l'article 12, concerne les bases (clauses) pour calculer la répartition des charges.

Le deuxième alinéa concerne les fractions de lot qui ne sont pas le résultat d'une subdivision qui donne naissance à des lot entiers et non pas à des fractions de lot.

Quel alinéa de l'article 11 faudrait-il appliquer dans le cas d'une réunion de lots ? ; qui n'est pas une réunion de fractions de lot !

Dans votre démonstration concernant la modification de l'EDD et le règlement de copropriété il y a contradiction entre votre développement et votre conclusion : vous dites que ce n'est pas indispensable, que ce n'est pas obligatoire et que les tantièmes généraux restent les mêmes ; ce qui implique que la réunion ou la subdivision ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble et n'outrepasse pas le droit d'un copropriétaire de jouir librement de ses parties privatives (article 9).

L'on ne se trouve pas dans le cas de l'absence de conformité de la clause (base) et de répartition des charges et transformation de parties communes, comme dans cet arrêt très commenté de la Cour de cassation ([Cass. 3e Civ., 28 janvier 2016, pourvoi n° 14-26.921](#)) ; de plus vous affirmez que la réunion et la subdivision n'a pas besoin d'une autorisation d'assemblée générale.

Par **beatles**, le **18/02/2025** à **10:14**

Donc la subdivision d'un lot, qui entraîne la suppression de son numéro, pour créer deux lots distincts, avec leur propre numéro, puis la vente de l'un d'eux consisterait à vendre une fraction d'un lot qui aurait été supprimé dont le numéro n'existerait plus ([alinéa 2 de l'article 71-4 et alinéa 6 et 7 de l'article 71-6 du décret du 14 octobre 1955](#)).

Quid d'une fraction d'un lot supprimé ?

L'article 11 était absent lors de la discussion de la loi :

- [Première lecture assemblée nationale](#)
- [Lecture au sénat](#)
- [Seconde lecture assemblée nationale](#)

Il n'a pu naître que lors de la commission mixte paritaire et je trouve présomptueux de substituer à cette dernière.

Je pense que vous faites une confusion avec le premier alinéa de l'article 71-2 du décret du 14 octobre 1955 :

[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]

Par **beatles**, le **18/02/2025** à **10:28**

(suite)

Subsidiairement :

[quote]Attendu qu'il résulte de ces textes que l'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale ;[/quote]

[Cass. 3e Civ., 3 février 2019, pourvoi n° 17-13.101](#)

Par **beatles**, le **18/02/2025** à **11:50**

Selon le principe de la liberté d'expression, à bout d'argument, vous avez absolument le droit de botter en touche.

Par **Marck.ESP**, le **18/02/2025** à **18:38**

Cela allait bien depuis quelques temps et voilà que ça recommence...

STOP, tout post supplémentaire pour entretenir une énième discussion stérile et perturbante pour le forum, sera supprimé.