Extrait du Juris Prudentes - Droit Immobilier

http://www.jurisprudentes.net/Statut-du-lotissement-compatible.html

Statut du lotissement compatible avec celui de la copropriété et réciproquement

- Actualités - Lotissements et divisions foncières -

Date de mise en ligne : mardi 27 avril 2010

Description :

Les parties ont librement accepté de soumettre la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier aux règles de la copropriété.

Copyright © Juris Prudentes - Droit Immobilier

Des époux propriétaires acquéreurs dans un ensemble immobilier demandaient de dire et juger inapplicable le statut de la copropriété à leur ensemble, en conséquence ordonner la réunion en assemblée constituante d'une association syndicale libre (ASL) régie par la loi du 21 juillet 1865 (remplacés depuis) ainsi que les textes les modifiant en décidant de sa création conformément aux dispositions de l'article R 315-7 du Code de l'urbanisme et dire et juger qu'il le sera donné mandat à cette association syndicale de présenter un dossier de régularisation du lotissement auprès de M. Le maire de la ville de Nice conformément aux dispositions des articles R 315-1 et suivants du Code de l'urbanisme à moins qu'il ne plaise à la cour ordonner leur retrait pur et simple de l'ensemble immobilier.

Les faits et actes :

Selon acte reçu le 3 décembre 1991 par la société civile professionnelle BB. et W, notaire à Nice, la SARL Aedificare a vendu aux époux X-Y, dans un ensemble immobilier situé à Nice, quartier de Saint-Antoine de Ginstière, lieu-dit Bellet Spagnol, cadastré section CV numéro 87, le droit de construire une superficie de plancher hors oeuvre nette de 85, 28 m² correspondant à un logement mitoyen par le côté ouest élevé d'un simple rez-de-chaussée comprenant un couloir de dégagement, une salle de séjour, une cuisine, deux chambres dont l'une avec placards, un garage double et une terrasse à l'est ainsi que les 49.000e indivis du sol de l'entière partie du terrain et des parties communes générales, constituant le lot numéro 12 du groupe F ; que l'acte précise encore que l'assiette du droit de construire est figurée au plan de masse sous le chiffre 12 et sous liseré rose, à l'exclusion de toute droit de propriété ou de jouissance exclusive sur aucune partie du terrain, lequel de convention expresse reste commun en toutes ses parties y compris les parties bâties ; l'acte mentionne encore que l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division mais qu'il n'a pas été établi de règlement de copropriété, de sorte que l'immeuble dont dépendent les parties présentement vendues est soumis à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et des textes subséquents ; que l'acte fait également référence à un permis de construire délivré le 29 mars 1991 par le maire de la commune de Nice pour l'édification d'un groupe de quatorze logements répartis sur sept villas.

L'acte comprend encore un avertissement ainsi libellé : "*L'acquéreur reconnaît avoir été dûment et complètement informé et averti par le notaire soussigné de ce que :*
1°- les permis de construire susvisé ne comportent aucune possibilité ni autorisation de division entre les titulaires de tantièmes.
2°- la division du terrain en toute propriété entre les titulaires de tantièmes sera possible en l'état actuel du code de l'urbanisme et de la jurisprudence, après achèvement des constructions."

L'état descriptif de division reçu par le même officier public et ministériel le 3 décembre 1991 procède à la répartition des droits de construire avec pour chaque lot l'attribution d'une fraction de millièmes indivis du sol de l'entière partie du terrain et des parties communes générales.

Les motifs :

L'acte du 3 décembre 1991 dont les termes s'imposent aux époux X signataires prévoit expressément l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des textes subséquents ; en outre l'ensemble résidentiel dit Les Hauts de Saint-Antoine dispose d'un syndic qui convoque régulièrement les assemblées générales des habitants ; il résulte des pièces versées par les intimés que M. Bernard X a été élu au conseil syndical les 28 mars 1997, 6 avril 1998, 6 avril 1999, 2 mars 2000 & le 13 juillet 2001 ; il a également participé à l'assemblée générale du 20 avril 2004 ; les époux X n'ont jamais contesté les délibérations prises par les assemblées générales de résidents ; il en résulte que la communauté immobilière des Hauts de Saint-Antoine fonctionne conventionnellement comme une copropriété avec la participation active de M. X.

Copyright © Juris Prudentes - Droit Immobilier

Même si l'opération de construction effectuée par la société Aedificare a été qualifiée de lotissement par le tribunal administratif, la constitution d'un lotissement n'est pas incompatible avec l'application du statut de la copropriété si les immeubles sont bâtis et si une organisation différente n'a pas été instituée ; que si une répartition en jouissance seulement entre copropriétaires indivis n'est pas en principe régie par la loi du 10 juillet 1965, rien n'interdit la soumission conventionnelle de l'ensemble immobilier au régime de la copropriété ainsi que cela résulte des situations contractuelles que les parties avaient convenues pour que l'administration et la gestion des parties communes aient lieu conformément aux règles régissant les copropriétés

Il ressort des éléments rappelés plus haut que les parties ont librement accepté de soumettre la gestion des parties communes de l'ensemble immobilier les Hauts de Saint-Antoine aux règles de la copropriété et que le fonctionnement a été mis en place avec la participation active de tous les titulaires de droits de construire ; il en convient conséquence de confirmer le jugement entrepris.

- CA Aix-en-Provence, 4e Ch. A, 5 sept. 2008 (R.G. n° 08/06682)

Copyright © Juris Prudentes - Droit Immobilier