



## Regroupement d'appartements

-----  
Par sayn301

Bonjour

J'envisage d'acheter un appartement au rdc d'une maison de 2 étages.  
Le 1er étage et le second appartiennent au même propriétaire.  
Ma maison actuelle qui est sur 3 niveaux (RDC, 1er étage et 2ème étage) est mitoyenne à cette maison.  
Puis-je regrouper mon rdc avec cet appartement en créant une ouverture ?  
Quelles sont les "procédures juridiques" à mettre en place ?  
Est ce que j'ai des obligations légales auprès du copropriétaire du 1er et 2ème étage ?

merci  
cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Pour pratiquer cette ouverture il faut une autorisation de l'AG de copropriétaires. En pratique celle de l'autre copropriétaire.  
En effet vous touchez au gros oeuvre qui est une partie commune.  
Ensuite le regroupement au sens urbanisme ne sera pas possible, car vous avez 2 biens dont le statut est différent : la maison est votre pleine propriété, le rez-dechaussée que vous achetez n'est qu'un lot de copropriété avec une quote part de parties communes.  
Vous pouvez aussi envisager d'acheter l'ensemble de l'immeuble, ainsi la copropriété disparaîtra.

Consultez votre notaire.

-----  
Par sayn301

Merci beaucoup pour votre réponse rapide

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Sayn,

La maison sur laquelle vous avez des visées, disposant en principe de plusieurs "lots" susceptibles d'être achetés par des propriétaires différents serait donc forcément une copropriété.  
Dans une copropriété, un Règlement détermine ce qui est parties privatives et ce qui est parties communes. Usuellement, les murs porteurs et tout ce qui est gros oeuvre est partie commune. Cela reste à vérifier.

Toute action d'un copropriétaire sur les parties communes doit être décidée dans le cadre global, par l'ensemble des copropriétaires. Si vous n'êtes que deux, les procédures sont très simplifiées.

Etant dans un cas de mitoyenneté, les travaux ne pourront se faire que de l'intérieur, donc (à vérifier tout de même), vous n'avez besoin d'aucune autorisation d'urbanisme.

Et du moment que l'autre copropriétaire accepte l'ouverture, laquelle ne devrait entraîner aucune modification au niveau de l'EDD, il n'y aurait pas de "papier" à faire au niveau de la copropriété.

Bien sûr, vous seriez alors propriétaire de deux biens distincts pour les impôts fonciers, mais je ne vois aucune utilité à vouloir regrouper ces deux biens. Vous pourrez passer de l'un à l'autre à volonté, vous payerez vos charges de copropriété, etc.