



Division/réunification Lots en copropriété

Par Ovalie

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. 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.

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 dans mon espace particulier des impôts.

Je suis donc un peu confuse au regard de la situation.

Puis-je considérer que la réunification des lots par l'ancien propriétaire n'a jamais été officielle car le règlement de copropriété n'a pas été modifié ?

Suis-je dans l'obligation de déclarer fiscalement parlant qu'il s'agit de 2 logements bien distincts ?

Sauriez-vous m'indiquer ce qui fait foi concernant la répartition officielle des lots, s'agit-il du règlement de copro ou ce qui est administrativement/fiscalement déclaré ?

En vous remerciant par avance pour vos lumières.

CDT

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes propriétaire de 2 lots qui constituent un seul logement.

Quel est votre problème ?

Il n'y a pas obligation d modifier le règlement de copropriété, mais si vous voulez le faire c'est possible ... mais ceci occasionne des frais et dans quel but ?

Par Ovalie

Bonsoir,

Merci pour votre retour.

Ce logement 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.

A ce titre, j' imagine donc que je vais devoir faire modifier le règlement de copro afin d'etre en regle pour que la nouvelle répartition soit correcte et officielle ?

Par ailleurs, la problématique que je rencontre est que dans le cadre d'une division, le PLU local oblige d'avoir des places de stationnement (1 par logement), obligation que je ne pourrai malheureusement pas respecter.

Je souhaiterais donc m'assurer que mon projet ne sera pas considéré comme une division de lot en tant que telle...Chose qui serait peut-être compromise si je fais modifier officiellement le règlement de copro ?

Je ne sais en fait pas quel service/quelle instance communique à l'urbanisme le fait qu'une division de logement a eu

lieu. Est-ce le notaire lorsqu'il fera la publicité foncière suite à l'état modificatif ? Est-ce la déclaration aux impôts ?

Cdt

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une division de lots puisqu'il y en a bien deux dans le RDC. C'est la description de chacun qui est modifiée. Donc surtout ne vous lancez pas dans une réunion puis redivision !

D'autre part, dès la création de la copropriété, les places de stationnement ont été prévues en conséquence pour 2 lots, non ?

Donc ne vous occupez pas de l'urbanisme.

Attelez vous plutôt à modifier le RDC avec l'aide de votre notaire et aussi attribuer les bons tantièmes à chacun des nouveaux lots (avec un géomètre), puis une déclaration au fisc pour régulariser.

La modification du RDC doit être votée par l'AG à l'article 25.

Par Ovalie

Merci, c'est très clair

Je comprends donc que le fait d'avoir toujours les 2 lots bien distincts dans le règlement me sauve...

S'agissant d'un vieux bâtiment des années 1900 donnant sur rue, aucun espace extérieur pour le stationnement n'a été prévu à l'époque...

Bien à vous

Par Urbicande75

Bonjour,

Un point d'attention peut-être est que parfois les règlements de copro obligent la location meublée par appartement entier et non par chambre.

Si vos deux appartements correspondaient précisément aux lots initiaux, cela ne poserait pas de problèmes et aurait même été un avantage que les deux lots n'aient pas été réunis.

En revanche, si cela se chevauche, cela pourrait poser des difficultés si on vous embêtait (relativement peu probable quand même). Les difficultés seraient plutôt si dans 20 ans vous voulez vendre séparément ces deux appartements qui ne correspondront plus aux deux lots [tantièmes non conformes etc ...]. Le cas échéant prévoyez une remise en état conforme à la délimitation d'origine.

Pour le stationnement, effectivement, comme dit yapasdequoi, c'est une obligation à la construction de l'immeuble.

Par Nihilscio

Bonjour,

La modification en projet ne nécessite ni permis de construire ni déclaration préalable de travaux

Une opération soumise à permis de construire ou déclaration préalable peut n'être autorisée qu'à la condition de créer un ou plusieurs emplacement de stationnement. Comme votre projet ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme, la question ne se pose pas.

Les deux appartements devant être occupés par des personnes différentes, probablement des locataires, vous serez très probablement amenés à des déclarations fiscales mais ce sera sans lien avec les règles de la copropriété.

Vis-à-vis du syndicat des copropriétaires vous n'êtes pas tenu à une modification du règlement de copropriété. Cette modification sera toutefois nécessaire pour que vous puissiez justifier des charges locatives que vous récupérerez sur vos locataires. Car les justificatifs de charges reposeront sur la comptabilité du syndicat qui ne pourra être cohérente avec la nouvelle distribution des surfaces que si les deux appartements correspondent à deux lots de copropriétés dans une nouvelle configuration qui ne sera plus la configuration initiale.

Vous aurez donc à supprimer les deux lots actuels et à en créer deux nouveaux avec des tantièmes différents, la somme restant identique.

La nouvelle répartition des charges, et donc des tantièmes, devra être validée par l'assemblée générale comme le prévoit le deuxième alinéa de l'article de l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. L'assemblée se prononce à la majorité de l'article 24.

Par yapasdequoi

D'accord sur tout

SAUF

Je maintiens que le vote est à la majorité de l'article 25

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

(+ la passerelle éventuelle de l'article 25-1)

Par Urbicande75

En effet, bien vu pour la justification des charges des locataires.

Quoiqu'il doit être possible pour le propriétaire de faire lui même le prorata pour les locataires, non ?

Par exemple si les 2 lots totalisaient 100 tantièmes pour 100 m2 (disons 45 pour 45m2 de l'un et 55 pour 55m2 de l'autre) et que le propriétaire transforme en deux 50m2, il doit pouvoir diviser ses charges générales globales en 2 et justifier au locataire par les carrez des apparts.

Bien évidemment à terme, si vous voulez revendre les 2 lots, modifiés, vous avez tout intérêt à les avoir à l'EDD correctement.

Par Ovalie

Bonsoir à tous,

Je vous remercie vivement pour vos retours qui me sont très utiles.

Concernant la récupération des charges, celle-ci se fera très probablement au forfait, ce qui résoudra potentiellement toute problématique à ce niveau.

Une dernière interrogation me taraude concernant ce qu'il faut déclarer aux impôts dans la rubriques des biens immobiliers.

Puis-je conserver ce qui leur a été initialement transmis (par le notaire j'imagine), à savoir un seul "grand" appartement. Ou suis-je dans l'obligation de déclarer 2 appartements bien distincts ?

En vous remerciant

Par yapasdequoi

Votre déclaration doit être conforme à la réalité.

Si 2 logements : vous déclarez 2 logements !

Par Nihilscio

Quoiqu'il doit être possible pour le propriétaire de faire lui même le prorata pour les locataires, non ?

Par exemple si les 2 lots totalisaient 100 tantièmes pour 100 m2 (disons 45 pour 45m2 de l'un et 55 pour 55m2 de l'autre) et que le propriétaire transforme en deux 50m2, il doit pouvoir diviser ses charges générales globales en 2 et justifier au locataire par les carrez des apparts.

Oui, c'est possible. C'est chercher les complications et les ennuis si l'on tombe sur des locataires procéduriers et de plus ou moins bonne foi, mais c'est possible.

Le e) de l'article 25 ne trouve à s'appliquer que pour les équipements et services communs (1er alinéa de l'article 10) et non pour les charges d'entretien et d'administration (2ème alinéa). Les cas sont en fait très rares. Il faut que, du fait d'un changement d'usage, des équipements ou services communs n'aient plus la même utilité qu'auparavant. Ainsi lorsque l'usage d'un lot de copropriété passe de l'habitation à une activité commerciale, on peut estimer que cela justifie une augmentation de la quote-part de répartition des charges d'ascenseur parce que cet équipement est alors utilisé plus intensément par les nombreux clients qui fréquentent le local considéré que par ceux qui l'habitaient auparavant. Cette modification de répartition des charges concernera tous les copropriétaires. L'augmentation de la quote-part afférente à un lot diminuera relativement les quotes-parts de tous les autres. Dans le cas présent, il ne s'agit que de modifier une péréquation entre deux lots qui n'aura aucun effet sur les autres. Cela entre dans le champ de la disposition du deuxième alinéa de l'article 11. Il n'y a pas de changement d'usage. Les deux lots considérés restent à usage d'habitation.