

GUIDE PRATIQUE :
COMPRENDRE
LES STRUCTURES
DE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

1

L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Le concept : Un immeuble appartenant à un **propriétaire unique** (personne physique ou société type SCI), composé de plusieurs logements ou locaux commerciaux loués.

- **Gestion simplifiée :** Contrairement à la copropriété, il n'y a pas de division juridique. Le propriétaire est le seul maître à bord pour l'entretien et les décisions.
- **Objectif :** Un outil d'investissement locatif pur, visant à maximiser le rendement (le «rapport») en optimisant les charges de gestion.

2

L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ VERTICALE

Le concept : La forme la plus classique. Un bâtiment unique à plusieurs étages divisé en lots (appartements, caves, parkings).

- **Répartition :** Chaque propriétaire possède une **partie privative** et une **quote-part des parties communes** (exprimée en tantièmes ou millièmes).
- **Cadre légal :** Régie par la loi du 10 juillet 1965. Les décisions se prennent en Assemblée Générale (AG) et la gestion est assurée par un syndic (bénévole ou professionnel).

3

L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE

Le concept : Un ensemble de maisons édifiées sur un **terrain commun** qui n'a pas été divisé foncièrement.

- **Particularité :** Vous êtes propriétaire de votre maison (le bâti), mais le terrain reste une partie commune dont vous avez l'usage privatif.
- **Fonctionnement :** Soumise à la loi de 1965, elle impose des charges communes pour l'entretien des toitures (si communes), des voiries, des espaces verts ou de l'éclairage...

Son mode de gestion est identique à celui de la copropriété verticale

4 L'ASL (ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE)

Le concept : Un groupement de propriétaires (souvent en lotissement de maisons individuelles) pour gérer des équipements partagés (routes, portail, piscine, réseaux...).

- **La grande différence :** Chaque propriétaire est pleinement propriétaire de son terrain (division foncière réelle). L'ASL ne gère que les espaces extérieurs.
- **Souplesse :** Elle n'est pas soumise à la loi de 1965 mais à l'ordonnance de 2004. Elle est régie par ses propres statuts, offrant une gestion plus libre.

5 L'AFUL (ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE)

Le concept : Une variante spécialisée de l'ASL. Elle regroupe des propriétaires de terrains ou d'immeubles voisins pour des opérations d'intérêt commun.

- **Usage spécifique :** On la retrouve surtout dans les grands projets de restructuration urbaine ou de rénovation de bâtiments historiques (ex : dispositifs fiscaux Loi Malraux).
- **Rôle :** Elle permet de mutualiser de gros travaux de restauration ou de gérer des ensembles complexes (centres commerciaux, immeubles mixtes).