



# Jurisprudence de la Cour de cassation sur la copropriété horizontale

Actualité législative publié le **22/09/2022**, vu **2971 fois**, Auteur : [Jérôme CHAMBRON, BAC+4 en Droit acquis en 2000 à l'Université Grenoble Alpes ou UGA](#)

## Jurisprudence de la Cour de cassation sur la copropriété horizontale : articles du code de l'urbanisme

"Dans une copropriété horizontale, le terrain appartient à tous les copropriétaires. Dans un lotissement, il appartient au propriétaire de la maison.

En copropriété, la gestion est confiée à un syndic ; pour un lotissement, il faut créer une association syndicale libre."

Source :

<https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/copropriete/connaissez-vous-la-copropriete-horizontale-article-5080.html>

## Code de l'urbanisme ou CU, dila, légifrance :

### Article R\*431-24

Version en vigueur depuis le 01 mars 2012

[Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 4](#)

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs

une fois les travaux achevés.

**Source à jour :**

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000025430896](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025430896)

## Article R\*442-1

Version en vigueur depuis le 01 mars 2012

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 5

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article [R\\*431-24](#) ;
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux [articles L. 230-1 à L. 230-6](#) ;
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de [l'article L. 332-10](#) dans sa rédaction en vigueur avant la [loi n° 2010-1658](#) du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de [l'article L. 332-11-3](#).

**Source à jour :**

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000025430951](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000025430951)

**JURISPRUDENCE :**

<https://www.courdecassation.fr/decision/61e7b7dca41da869de68a277>

<https://www.onb-france.com/actualites/la-cour-de-cassation-et-la-division-du-terrain-avec-copropriete-horizontale>

[https://www.efl.fr/actualite/exclues-lotissement-toutes-operations-immobilieres-conformes-permis-groupe\\_f4a4820ff-0470-4997-aa65-fc618a9ff210](https://www.efl.fr/actualite/exclues-lotissement-toutes-operations-immobilieres-conformes-permis-groupe_f4a4820ff-0470-4997-aa65-fc618a9ff210)

<https://www.anil.org/jurisprudences-permis-construire-valant-division-copropriete-horizontale/>