



# La division d'un lot en copropriété

**Jurisprudence** publié le **14/12/2021**, vu **26277 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Il résulte de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 que chaque copropriétaire est libre, en principe, de diviser son lot en vue de la vente à différentes personnes, sans que soit requise une quelconque autorisation de l'assemblée générale.**

Il résulte de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 que chaque copropriétaire est libre, en principe, de diviser son lot en vue de la vente à différentes personnes, sans que soit requise une quelconque autorisation de l'assemblée générale.

Il convient de rappeler que cette liberté s'exerce « *sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

De nombreux copropriétaires souhaitent diviser leur lot et se heurtent au refus du syndicat des copropriétaires ou du syndic, qui invoquent une atteinte à la destination de l'immeuble, pour s'opposer au projet de division ou une remise à l'état initial quand le copropriétaire a effectué cette division.

Il faut préciser que tous travaux entrepris sans l'autorisation de l'assemblée générale sont irréguliers, à moins qu'ils soient ultérieurement ratifiés.

Ainsi, un copropriétaire sera condamné à rétablir les lieux en leur état antérieur.

Dans un premier temps, il faut analyser le règlement de copropriété pour s'assurer qu'il n'existe aucune clause prohibant la division d'un lot.

Toutefois, même si le règlement comporte une autorisation, un copropriétaire peut s'y opposer en demandant au juge de se livrer à une analyse de la destination de l'immeuble au regard de l'opération projetée.

## I/ Le contrôle judiciaire de la destination de l'immeuble.

Lorsqu'il n'existe pas de clauses qui interdisent la division d'un lot, le copropriétaire qui envisage de diviser, sans autorisation de l'Assemblée Générale, risque de se heurter au contrôle du Tribunal.

Il en est de même lorsqu'un copropriétaire se voit refuser par une Assemblée Générale, une autorisation de diviser.

Le Tribunal va contrôler que l'opération projetée ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Plusieurs décisions de jurisprudence ont donné une définition à cette notion, en l'absence de définition légale.

La destination de l'immeuble peut se définir comme « **l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble ainsi que de la situation sociale des occupants** ».

***En subordonnant la possibilité de diviser les lots à l'autorisation de l'assemblée générale, et en interdisant la location en chambres meublées, les copropriétaires ont entendu préserver le standing de l'immeuble, lequel se trouverait amoindri par la multiplication du nombre des occupants. La clause du règlement de copropriété qui, a pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel tenant compte de son environnement et de son standing, auquel porteraient atteinte notamment la réduction des surfaces des appartements et l'augmentation corrélative du nombre des appartements et des occupants, est conforme à la destination de l'immeuble de grand standing.***

CA Versailles, 16 juill. 2009, SNC Les locataires c/ Synd . 17/24 Place de l'Iris à la Défense : JurisData n° 2009-379397

La Cour d'appel de PARIS a jugé que « **«Autorisée par le règlement de copropriété, la division d'un lot ne saurait être contestée dès lors que l'immeuble ne présente pas de caractéristiques exceptionnelles.** (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 18 janv. 2012, SCI Rez-de-chaussée c/ Mme Natalia M. divorcée C. : JurisData n° 2012-000699)

La Cour a été amenée à vérifier le standing de l'immeuble et a pu constater qu'il s'agissait d'un simple immeuble de rapport par opposition à un immeuble de standing.

Celui -ci peut se définir par la destination des parties privatives, à l'agencement matériel des lieux ou encore à la qualité des matériaux de construction.

Avant d'envisager un projet de division, il faut convaincre l'Assemblée Générale.

## **2/ l'approbation de la nouvelle répartition de charges ne signifie pas une autorisation de diviser**

La première conséquence de la division d'un lot concerne la modification des charges de la copropriété, entre les nouveaux lots créés ; elle peut être prévue par le règlement de copropriété mais, dans la négative, elle sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple de l'article 24 (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 11, § 2*).

La Cour de Cassation a rappelé à plusieurs reprises que l'application de l'article 11 impose que la nouvelle répartition des charges résultant de la division du lot soit soumise à l'assemblée générale dès lors que cette répartition « n'est pas fixée par le règlement de copropriété

En outre, il ne faut pas confondre la clause d'un règlement de copropriété qui exige qu'en cas de division d'un lot, il faudra soumettre la nouvelle répartition des charges à une assemblée générale des copropriétaires, qui ne vaut pas autorisation elle-même et la clause d'un règlement qui autorise un copropriétaire à diviser leur lots. (CA Paris, pôle 4, ch. 2, 24 mars 2021, n° 17/16372 JurisData n° 2021-005774)

Pour autant, il ne peut donc être invoqué que la modification de la répartition des charges impose d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale avant la division.

La Cour de cassation a même affirmé que l'opposabilité au syndicat des copropriétaires de la cession d'une fraction d'un lot divisé n'est pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat  
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)  
[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)  
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53