



Règlement de copropriété et division d'un lot

publié le **16/06/2014**, vu **83308 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La possibilité de diviser un lot découle du droit de libre disposition conféré à chaque copropriétaire. Cependant, si chaque copropriétaire est libre de subdiviser son lot sans autorisation, dès lors que cette subdivision n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, c'est à la condition que le règlement de copropriété ne comporte ni interdiction ni restriction ou que celles-ci aient été jugées inopérantes (Cour d'Appel de Paris, Pôle 4, chambre 1, N° 10/15870, 6 décembre 2012).

La possibilité de diviser un lot découle du droit de libre disposition conféré à chaque copropriétaire.

Cependant, si chaque copropriétaire est libre de subdiviser son lot sans autorisation, dès lors que cette subdivision n'est pas contraire à la destination de l'immeuble, c'est à la condition que le règlement de copropriété ne comporte ni interdiction ni restriction ou que celles-ci aient été jugées inopérantes (Cour d'Appel de Paris, Pôle 4, chambre 1, N° 10/15870, 6 décembre 2012).

En effet, la subdivision d'un lot peut entraîner un accroissement du nombre d'occupants dans l'immeuble et donc une baisse corrélative de son standing.

Ainsi, le règlement de copropriété peut comprendre des clauses interdisant ou limitant la division des lots, dérogeant alors au droit des copropriétaires à la libre disposition de leur bien.

La Cour de cassation a posé un principe en la matière. Elle affirme que la division d'un lot de copropriété relève de la liberté des copropriétaires intéressés, sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges (laquelle doit être soumise à l'approbation de l'assemblée générale en vertu de l'article 11, alinéa 2, de la loi). Le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle est contraire à la destination de l'immeuble (Cour de cassation, 3ème civile, 4 janvier 1990, N°88-13.136).

Ainsi, si tout copropriétaire peut en principe diviser librement son lot, c'est à la condition de respecter part la destination de l'immeuble, mais aussi les clauses du règlement de copropriété - qui peuvent prévoir que l'opération de division sera soumise au vote de l'assemblée générale.

Les situations diffèrent selon que des restrictions sont émises ou non pas le règlement de copropriété.

// L'absence de toute restriction dans le règlement de copropriété

Dans ce cas, tout copropriétaire a le droit de diviser son lot et de vendre des fractions à des acheteurs différents, sans autorisation préalable du syndicat.

En effet, le syndicat n'est concerné qu'en cas de nouvelle affectation des tantièmes de copropriété.

Par exception, si la division du lot porte atteinte à la destination de l'immeuble, elle doit être soumise au vote de l'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires.

Dans un arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 15 octobre 1993, les appelants soutenaient que la division des lots existants devait être approuvée à l'unanimité des copropriétaires. De même, ils arguaient que la division d'un lot modifie le règlement de copropriété et requiert l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Enfin, ils affirmaient que la création de lots "minuscules" est contraire à la destination de l'immeuble et qu'elle entraîne une modification de la répartition des charges.

La Cour d'Appel rejette le pourvoi et affirme que "la division de lots existants n'a pas eu pour conséquence une modification de la répartition des charges puisque le total des millièmes des nouveaux lots est égal à celui des lots dont ils sont issus.

D'autre part, les appelants ne démontrent pas que la division des lots existants serait contraire à la destination de l'immeuble car le règlement de copropriété ne prohibe pas la création de "lots minuscules", en l'espèce les caves de l'immeuble, et n'interdit pas de distinguer les caves du lot formé par les appartements.

Enfin, l'article 9 de la loi dispose que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot sous la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Les appelants doivent donc être déboutés de leur demande d'annulation de l'assemblée générale (Cour d'Appel de Paris, 2e chambre, 15 octobre 1993).

De façon plus générale, on peut estimer que la division des lots relève de la liberté des copropriétaires intéressés, sauf en ce qui concerne la modification des charges. Le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle est contraire à la destination de l'immeuble.

Un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 4 mai 1995 fournit un exemple d'atteinte à la destination de l'immeuble en cas de division de lots. En l'espèce, il était question d'un immeuble en copropriété à destination mixte, les locaux du rez-de-chaussée étaient à usage commercial et les locaux aux étages étaient affectés à l'habitation. Une société, propriétaire d'un lot au rez-de-chaussée, l'a divisé en deux nouveaux lots nouveaux. L'assemblée générale des copropriétaires a refusé d'adopter la nouvelle répartition des quotes-parts entre ces lots.

La Cour de cassation donne raison aux juges du fond qui avaient constaté que la division du lot entraînerait une multiplication des commerces qui aurait pour effet de rompre l'équilibre entre l'habitation bourgeoise aux étages et l'usage commercial au rez-de-chaussée qui coexistent au sein du même immeuble. La Cour d'appel avait retenu que la décision de l'assemblée générale des copropriétaires avait été prise dans le cadre des critères tracés par l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, ce qui caractérisait l'atteinte à la destination de l'immeuble (Cour de Cassation, 3ème civile, 4 mai 1995, N°93-10.785).

Ainsi, en l'absence de restrictions particulières émises par le règlement de copropriété, le copropriétaire souhaitant diviser son lot peut librement y procéder à condition de bien respecter la destination de l'immeuble. Si la division du lot est libre, elle peut être souvent contestée par le syndicat. En dernier lieu, ce sera aux juges de se prononcer sur la conformité de l'opération à la destination de l'immeuble, en fonction des éléments de fait et des caractéristiques propres de chaque immeuble.

Il peut également exister des clauses restrictives à la division des lots dans le règlement de copropriété.

II/ L'existence de clauses restrictives dans le règlement de copropriété

Ces restrictions imposées aux copropriétaires ne sont valables qu'à la condition d'être justifiées par la destination de l'immeuble.

On peut constater que la jurisprudence n'admet la validité de ces clauses que lorsque la division

entraîne des inconvénients manifestes pour les copropriétaires.

La validité d'une clause qui interdit la division d'un lot s'apprécie par les juges en fonction des circonstances de la cause et du niveau social des occupants.

Par exemple, a été jugée licite la clause d'un règlement interdisant la division des lots en raison du standing de l'immeuble, qui se trouverait compromis en cas d'augmentation du nombre de résidents suite à la division. Les juges d'appel ont relevé que l'interdiction visée par la clause avait pour finalité de conserver le caractère résidentiel et le standing de l'immeuble, auquel porterait gravement atteinte une augmentation des occupants, la réduction de la surface des appartements et les nuisances qui en résulteraient (Cour d'Appel de Paris, 24 septembre 1997).

De même, une assemblée générale peut valablement s'opposer à la division d'un lot interdite par le règlement de copropriété dès lors que cette interdiction est justifiée par le caractère résidentiel et bourgeois de l'immeuble, situé avenue Bosquet à Paris (Cour d'Appel de Paris, 18 février 1999) ou encore au coeur du quartier du Marais (Cour d'Appel de Paris, 11 janvier 2007).

En revanche, a été reconnue comme non valable une clause stipulant que le copropriétaire d'un lot ne pourra le louer ni l'aliéner qu'en totalité car cette interdiction de division de lot ne se justifiait ni par les caractéristiques de l'immeuble à usage mixte, de standing moyen et situé dans un quartier plus commerçant que résidentiel, ni par la production de nuisances supplémentaires engendrée par l'augmentation du nombre de lots - qui n'était pas établie dans l'affaire. La Cour d'Appel rappelle en effet qu'une telle clause porte une atteinte injustifiée au droit d'usage et de jouissance des copropriétaires sur les parties privatives. Elle doit ainsi être réputée non écrite en application de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 (Cour d'Appel de Paris, 23e chambre, 4 mars 1998).

De même, il a été jugé qu'un règlement de copropriété prévoyant que les appartements ne peuvent être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonnes vies et moeurs, ne peut faire obstacle à la possibilité pour le copropriétaire de diviser son appartement en deux studios en vue de les donner en location (Cour d'Appel d'Angers, 4 mai 1998).

Dans le cas où une clause du règlement de copropriété stipulerait une interdiction de division, le copropriétaire verrait son droit à la libre disposition limité. Cependant, il est en droit de contester la validité d'une telle clause ou son application à sa situation.

Par ailleurs, il peut exister des clauses dans le règlement de propriété qui subordonnent l'opération de division d'un lot à l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

III/ Les clauses soumettant à l'autorisation de l'assemblée générale la division d'un lot

La validité de telle clause a été affirmée à plusieurs reprises (sans interdire la division de lot, le règlement de copropriété peut la subordonner à l'autorisation de l'assemblée générale, seule habilitée, Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, 19 janvier 2007).

Si la clause peut être valable, le syndicat ne dispose cependant pas d'un pouvoir discrétionnaire pour s'opposer à la division. Son refus n'est justifié que s'il démontre que l'opération serait contraire à la destination de l'immeuble selon les critères retenus par la jurisprudence (Cour de cassation, 3ème civile, 5 juillet 1989, N°88-10.028).

Par un arrêt du 16 juillet 2009, la Cour d'Appel de Versailles affirme que la destination de l'immeuble peut être définie 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 l'espèce, la clause du règlement de copropriété avait pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel compte tenu 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 (Cour d'Appel de Versailles, 16 juillet 2009).

Le copropriétaire souhaitant diviser son lot doit soumettre le projet au vote de l'assemblée générale. Si l'assemblée refuse, il peut contester en justice ce refus. S'il passe outre le refus et divise tout de même son lot sans autorisation, il s'expose à une action en justice intentée par le syndicat aux fins de rétablissement de la situation antérieure.

La décision d'autorisation de l'assemblée générale peut également être contestée par un copropriétaire en justice s'il estime que la division du lot est contraire à la destination de l'immeuble.

En conclusion, pour apprécier la faculté ou non pour un copropriétaire de diviser son lot, il faut de déterminer les conséquences sur la destination de l'immeuble et sur le cadre de vie des occupants que l'opération impliquerait. La limitation au droit de division se trouve justifiée dans les cas où elle a pour finalité la sauvegarde de la destination de l'immeuble.

Il ressort de la jurisprudence que les interdictions de division des lots sont majoritairement présentes quand il est question d'un immeuble à usage d'habitation.

En outre, la division d'un lot par son copropriétaire rend tout de même nécessaires :

- l'approbation de l'assemblée sur la nouvelle répartition des charges
- une modification de l'état descriptif de division (acte notarié publié à la conservation des hypothèques).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67