Image not found or type unknown

La division d'un lot peut-elle justifier la création d'un nouveau syndicat ?

publié le **21/01/2018**, vu **2122 fois**, Auteur : Marine RENAUDIN, Juriste

point sur l'actualité juridique du régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Le lot de copropriété n'est pas un droit immuable et peut dans l'assiette foncière de la copropriété connaître des évolutions : division et réunion. Ces restructurations re remettent pas en cause l'existence du syndicat au sens où les parties privatives ne sont pas dissociées des parties communes.

La troisième chambre civile, dans un arrêt du 18 janviers 2018, considère en effet que la division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, un immeuble comprenant deux lots a été placé sour le régime légal de la copropriété des immeubles bâtis dans un état descriptif de division en date du 31 mai 1983. Le lot n°2 est divisé pour être remplacé par les nouveaux lots n°3 à 12. Il est procédé à un état modificatif de l'état descriptif de division. La légalité de ce modificatif est remise en cause par une résolution de l'AG des copropriétés. Le copropriétaire des lots n°3, 8 et 9 souhaite obtenir l'annulation de ladite résolution.

La cour d'appel accueille la demande en annulation en jugeant que "l'existence de copropriétés verticales autonomes, dont la création ne dépend pas de la copropriété horizontale, mais de la seule volonté des propriétaires concernés, est consacrée par le règlement de copropriété initial et que l'acte contesté, qui est un modificatif de l'état descriptif, crée une copropriété verticale soumise au statut de la loi du 10 juillet 1965, que la naissnce de cette copropriété verticale implique nécessairement la mise ne place d'un syndicat de copropriétaires autonomes par rapport au syndicat de la copropriété horizontale, improprement intitulé secondaire, alors que sa création ne relève pas des dispositions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, et que la copropriété ainsi créee n'est pas une copropriété secondaire, mais une copropriété autonome et distincte".

Sous le visa de l'article 1er de la loi de 1965, l'arrêt est censuré par la troisième civile au motif que la division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires.

La solution dégagée est lapidaire mais conforme à l'esprit de la loi de 1965. En effet, la division d'un lot de copropriété ne doit pas entraîner la création d'un nouveau syndicat en sus du syndicat formé par la division primaire en lots de l'immeuble. Les lots créés issus de la division d'un lot relèvent donc du même syndicat que la copropriété du lot supprimé. En dehors du cas particulier posé par l'article 27, la règle vaut que la division soit verticale ou non.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés