



LE PRINCIPE DE LA LIBRE DISPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES DU LOT DE COPROPRIETE

publié le **14/07/2017**, vu **4037 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Cour de cassation, Chambre civile 3, 08 juin 2017, 16-13280

Chaque copropriétaire jouit librement des parties privatives de son lot et peut ainsi modifier son affectation et les modalités de son usage dès lors que le changement opéré est conforme à la destination de l'immeuble et qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Le principe de la libre disposition des parties privatives du lot de copropriétaire, posé à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, s'apparente en un droit réel attaché au lot dont la mise en oeuvre ne suppose aucune autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

Ainsi il a été jugé à plusieurs reprises et notamment dans un arrêt en date du 8 juin 2017 que l'assemblée générale n'a pas à apprécier le projet en lui même mais se doit de vérifier la conformité de la nouvelle affectation à la destination de l'immeuble.

Les faits de l'affaire susvisée sont les suivants : un copropriétaire d'un lot initialement à usage de remise et transformé en logement a assigné le syndicat des copropriétaires pour obtenir l'autorisation d'installer une boîte aux lettres dans les parties communes de l'immeuble qui lui avait été refusée.

La Cour d'appel déboute le copropriétaire de sa demande de pose d'une boîte aux lettres faute d'avoir obtenue une décision de l'assemblée générale l'autorisant à changer l'affectation de son lot.

Sous le visa des articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour de cassation censure la décision rendue en appel considérant "qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi la transformation à usage d'habitation du lot n°27 était contraire à la destination de l'immeuble ou portait atteinte aux droits des autres copropriétaires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

En dispensant un copropriétaire d'obtenir l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires pour changer l'affectation de son lot, la Cour de cassation conforte la jurisprudence antérieure selon laquelle les locaux peuvent voir leur affectation modifiée dès lors que leur nouvelle affectation n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Ce principe laisse donc toute latitude aux copropriétaires désireux de modifier l'affectation de leur lot de copropriété sous réserve de respecter, outre la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires, certaines limites posées par le Code de l'habitation de la construction en cas de changement d'affectation des locaux d'habitation.

Rappelons enfin que même si le règlement détermine une affectation spécifique des lots, la

destination de l'immeuble prime sur la destination des parties privatives.

Lorsque le changement d'affectation risque de porter atteinte à la destination de l'immeuble et pour éviter tout recours du syndicat des copropriétaires, le copropriétaire aura tout intérêt de demander à l'assemblée générale si son projet est conforme à la destination de l'immeuble.

Un vote de l'assemblée générale sera en revanche systématique lorsque le changement d'affectation conduit à modifier l'utilité des services ou équipements collectifs.