

Les billets d'actualité de VLD Avocats

Catégorie : Copropriété

La division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à une nouvelle copropriété

(Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 18 janvier 2018, n°16-26.072, FS-P+B+I)

Au sein d'une copropriété horizontale divisée en deux lots, le propriétaire du lot n°2 décide de procéder à la division de son lot conformément au règlement de copropriété, lequel précisait que chacun des lots peut être divisé en copropriété verticale à la seule initiative de son propriétaire sans qu'il soit nécessaire de réunir ou d'obtenir l'accord de l'assemblée générale. Au terme de cette division, les propriétaires de ces nouveaux lots ont ainsi géré leur bâtiment de manière totalement autonome et distincte de la copropriété horizontale.

L'assemblée générale de la copropriété horizontale (syndicat d'origine) a voté une résolution afin de contester la légalité du modificatif à l'état descriptif de division établi à la suite de la division du lot par le copropriétaire au motif que l'accord du syndicat des copropriétaires n'avait pas été sollicité. A titre reconventionnel, le propriétaire des lots issus de la division du lot initial n°2 a assigné ledit syndicat ainsi que le propriétaire du lot n°1 en annulation de la décision prise au motif qu'un tel accord n'avait pas à être obtenu en application du règlement de copropriété.

Cette affaire pose la question de savoir si une division de lot emportant création d'une copropriété verticale peut être considérée comme donnant naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires indépendant et autonome du syndicat initial sans que l'intervention du syndicat des copropriétaires soit nécessaire en exécution du règlement de copropriété ?

Dans son arrêt en date du 13 juin 2016 (n°13/08783), la Cour d'appel de Versailles juge que la division du lot litigieux est bien une copropriété verticale distincte et autonome de la copropriété horizontale d'origine et qu'ainsi, l'assemblée générale de la copropriété horizontale d'origine n'avait pas qualité pour en contester la validité.

L'arrêt d'appel est cassé par la Cour de cassation au visa de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 : la division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires, fût-il qualifié de principal ou secondaire.

Cette solution se comprend parfaitement. Si le droit de diviser ses lots par un copropriétaire est parfaitement admis par la loi et la jurisprudence, dès lors qu'elle impacte la répartition des charges et entraîne la modification de l'état descriptif de division, l'approbation de ces actes par le syndicat des copropriétaires est requise et on ne saurait lui opposer la création d'une nouvelle assemblée de copropriétaires pour s'y soustraire, quand bien même cela résulterait du règlement de copropriété.