

## **Les billets d'actualité de VLD Avocats**

### **Catégorie : copropriété**

**Prévoir la constitution d'une ASL suffit-il à écarter le régime de la copropriété ?**

**(Cass. 1ère, 12 juin 2018, n°17-18.705)**

Il s'agissait d'un ensemble immobilier constitué d'un immeuble en copropriété et d'une parcelle destinée à la desserte des différents lots et comportant des installations sportives et de loisirs affectées à l'usage commun des copropriétaires. Le **règlement de copropriété prévoyait la constitution d'une association syndicale à laquelle cette parcelle serait cédée. Dans l'attente, la parcelle était provisoirement soumise au régime de l'indivision.**

Faute d'avoir constitué l'association syndicale prévue par le règlement de copropriété, **plusieurs copropriétaires ont assigné les autres en partage** de cette parcelle indivise sur le fondement des articles 815<sup>1</sup> et 840<sup>2</sup> du code civil.

Cette demande de désignation d'un notaire pour procéder aux opérations de partage est rejetée par la Cour d'appel qui juge que l'ensemble immobilier considéré - et donc la parcelle qui devait être cédée à une ASL - est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de Cassation confirme l'arrêt et juge **qu'à défaut d'avoir accomplies les formalités de constitution d'une association syndicale libre, et donc, d'avoir institué une organisation juridique différente, le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique sans que l'on puisse chercher à appliquer le régime de l'indivision.**

Elle applique à cette affaire les dispositions de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 :

*“La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. **A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.**”*

Partant, la Cour qualifie la parcelle litigieuse d'accessoire indispensable à l'ensemble immobilier et la soumet à la loi du 10 juillet 1965 dès lors qu'elle dessert les parties privatives et supporte des équipements sportifs collectifs réservés à l'usage des propriétaires.

<sup>1</sup> “Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.”

<sup>2</sup> “Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837.”