



Puis-je diviser librement mon logement ?

Propriétaire d'un appartement d'une trop grande superficie, je désire le diviser en deux appartements d'une superficie plus réduite afin, soit de les louer, soit de les vendre ou d'en vendre un et de conserver le second. Quelle est la procédure à suivre et quelles sont les contraintes liées à cette subdivision ? Voici les procédures à mettre en œuvre au sein de la copropriété, mais aussi au regard des règles de l'urbanisme.

Les autorisations liées à la division

La copropriété est régie par un règlement de copropriété qui peut s'analyser en une sorte de règlement de police intérieur de l'immeuble. Ce règlement, qui en général contient un état descriptif de division (document qui constate la division de l'immeuble en lots), peut parfois contenir certaines restrictions. En principe, le règlement ne peut restreindre le droit de subdiviser les lots (par exemple en interdisant les subdivisions) que dans la mesure où cette restriction est justifiée par les caractères ou la situation de l'immeuble (ce qui suppose une analyse concrète de la situation). Une telle restriction peut ainsi être justifiée pour préserver le standing d'un immeuble, ou pour limiter l'usage des parties communes (en limitant le nombre de logements) en raison de leur faible capacité.

Si une clause restrictive existe, il conviendra de déterminer si cette restriction aux droits des copropriétaires peut être considérée comme justifiée par la destination de l'immeuble, telle que celle-ci résulte de ses caractères

et de sa situation (art. 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965).

Cependant, conformément aux dispositions de l'article 11 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, en cas de division de lot, la répartition des charges entre les lots issus de la division doit être approuvée par le syndicat des copropriétaires statuant à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (une telle approbation n'étant pas requise lorsque le règlement de copropriété indique les méthodes de calcul permettant la répartition des charges entre les lots, ce qui n'est toutefois obligatoire que pour les règlements postérieurs à 2002). En cas de refus du syndicat des copropriétaires, le tribunal de grande instance pourrait être saisi pour procéder à cette répartition.

Les travaux nécessités par la division

Si la division ne nécessite pas l'accord des copropriétaires, celui-ci peut être nécessaire si la division de l'immeuble s'accompagne de travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou

l'aspect extérieur de celui-ci. Ainsi, lorsque certains travaux effectués par un copropriétaire, à ses frais exclusifs, comportent des répercussions sur les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ceux-ci ne peuvent être réalisés qu'après obtention de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ainsi, l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 précise que sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

Les travaux affectant les parties communes

D'une manière constante, la jurisprudence retient que les travaux affectant les parties communes regroupent ceux effectués dans les parties privatives mais ayant des incidences sur les parties communes, notamment au regard de leur consistance ou de leurs modalités d'usage, sans toutefois occasionner

une appropriation de celles-ci.

La frontière avec la majorité de l'article 26 est donc clairement posée : les travaux affectant les parties communes ne doivent pas constituer un empiétement ou une aliénation de celles-ci. L'étendue et le volume des travaux réalisés sont en principe indifférents. En effet, aux termes d'un arrêt rendu le 6 mars 1991, la Cour de cassation a confirmé le principe selon lequel « *tous les travaux privatifs, sans distinction, réalisés dans les parties communes, doivent être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires, ou en cas de refus, par le juge.* »

Ainsi, même en l'absence d'une transformation réelle des lieux, des travaux consistant en un simple aménagement se trouveraient soumis au vote majoritaire de l'assemblée générale, dès lors que les parties communes se trouveraient affectées. Peu importe également que les travaux en cause soient rendus obligatoires par une législation en vigueur.

L'éventail des travaux relevant de l'article 25b est donc varié.

Ainsi de façon non exhaustive, ont été retenus comme relevant de la majorité de l'article 25b, car affectant les parties communes, les travaux suivants : la pose de châssis de fenêtres en toiture, la pose d'une fenêtre dans le toit pour éclairer les combles, les travaux d'aménagement d'une terrasse dans la mesure où ces travaux ne comportent pas de surélévation.

Les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble

Ainsi que le prévoit l'article 25b, l'autorisation de l'ensemble des membres du syndicat des copropriétaires est également nécessaire lorsque les travaux sur les parties privatives affectent l'aspect extérieur de l'immeuble. Il s'agit ici de sauvegarder l'homogénéité de l'immeuble.

La division au regard de l'urbanisme

Il y aura enfin lieu de s'assurer que la modification par subdivision n'emporte pas violation des règles du PLU en cas

de changement de destination par exemple.

En effet, selon la jurisprudence du Conseil d'État, les règles du document d'urbanisme relatives aux aires de stationnement sont applicables non seulement dans le cas de construction neuve, mais également en cas de changement de destination d'un immeuble existant.

Dans l'affaire soumise au Conseil d'État, le changement de destination en cause était soumis à permis de construire à raison des travaux dont il s'accompagnait. La solution retenue n'en paraît pas moins devoir s'appliquer quand le changement de destination n'est pas soumis à permis de construire, compte tenu du principe sur lequel s'est fondé le Conseil d'État, à savoir que « *la construction existante transformée doit être conforme à celles des règles d'urbanisme en vigueur sur l'application desquelles le changement de destination peut avoir une incidence.* »

Plus récemment, une réponse ministérielle a rappelé ce principe : « *En l'absence de fait générateur, les travaux qui ne sont soumis, ni à permis de construire, ni à déclaration préalable, ne rendent pas exigible la participation. En revanche, en vertu de l'article L. 421-8 du Code de l'urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme, doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser et il ne peut être tenu quitte de ses obligations par le versement de la participation prévue à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.* »

Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup



Chambre des notaires
de l'Isère

des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du Code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. La commune ne pouvant recouvrer des sommes au titre de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, faute de fait générateur, peut cependant demander la réparation du préjudice subi du fait de la violation des prescriptions d'urbanisme en matière de stationnement devant les juridictions judiciaires.

Il convient donc de s'assurer de la rédaction du document d'urbanisme afin d'évaluer le risque, dans l'hypothèse où le nombre de places de stationnement serait déterminé en fonction du nombre d'unités d'habitation.

En conclusion, il conviendra donc préalablement à la division d'un lot de copropriété de vérifier non seulement la rédaction du règlement de copropriété, mais aussi celle des règlements d'urbanisme applicables à la zone de situation de l'immeuble. ■

Agenda

Loi de finances 2017 et actualités fiscales : conférence des notaires, organisée en partenariat avec les experts-comptables et *Les Affiches* : lundi 23 janvier, à 18 heures, à la chambre des notaires de l'Isère, 10, rue Jean-Moulin, à Seyssins. Entrée gratuite. Réservations 04 76 84 06 09 ou sur <http://notaire-com38-26-05.notaires.fr>