La division en copropriété

Publié le 04/03/2019

Le contrôle préalable à la division, l’interdiction de diviser, l’obligation de demander une autorisation d’urbanisme, la division par surélévation de l’immeuble

Le contrôle préalable à la division d'un immeuble ancien : le diagnostic technique global (DTG)

Avant de mettre en copropriété un immeuble ancien (construit depuis plus de 10 ans), un diagnostic technique doit obligatoirement être établi (L 731-1 et suivants du Code de la construction de de l'habitation, version applicable à compter du 1er juillet 2021).

Il informe les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble. Il contient :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- un diagnostic de performance énergétique
- une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

Les travaux nécessaires sont intégrés au carnet d'entretien.

L’interdiction de diviser

L'article L.111-6-1 (L 126-17 à compter du 1er juillet 2021 au plus tard) du Code de la construction et de l’habitation applique l’interdiction de diviser un bien immobilier à :

- toute division par appartements d’immeubles frappés d’une interdiction d’habiter, ou d’un arrêté de péril, ou déclarés insalubres ;
- toute division d’immeuble en vue de créer des locaux à usage d’habitation d’une superficie et d’un volume habitable inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m3. La loi ALUR du 24 mars 2014 a précisé que les installations ou pièces communes mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul de cette superficie et de ce volume ;
- toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb ou amiante.
- Toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente

L’obligation de demander une autorisation d’urbanisme

La loi ALUR (création de l'art. L111-6-1-1 et L 111-6-1-2 du CCH devenus à compter du 1er juillet 2021 les articles L126-18 et suivants **)** a également permis aux collectivités territoriales d'instituer sur certaines zones de leur territoire une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d’habitation dans un immeuble existant.

Dans les zones où la proportion d'habitat dégradé est importante ou lorsque l'habitat dégradé risque de se développer, l'autorisation préalable (art. L 111-6-1-1 CCH et à compter du 1er juillet 2021 art L126-18) :

- sera refusée si l’on se trouve dans un cas de divisions interdites par la loi (article L.111-6-1 du CCH, précédemment exposé) ;
- pourra être refusée quand il y a un risque de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la

salubrité publique ou, dans ce cas, soumise à condition ;

Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d’urbanisme, celle-ci tient lieu d’autorisation de division.

Dans les ou zones délimitées par l'article L 151-14 C. urb.(zone comportant une certaine proportion de logement de taille minimale fixée), l'autorisation préalable (L 111-6-1-2 CCH et à compter du 1er juillet 2021 art L126-18) :

- peut être refusée lorsque les locaux créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le Plan Local d'Urbanisme.

La division par surélévation de l’immeuble (Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 35)

Depuis la loi ALUR (2014), le vote de la **surélévation d'un immeuble ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usages privatifs** se fait à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix conformément à l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

La décision **d'aliéner le droit de surélever** un bâtiment existant (aux mêmes fins) exige la même majorité (2/3 des voix). Si l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, un vote de confirmation par l'assemblée générale spéciale du bâtiment concerné est exigé à la même majorité.

Toutefois, lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre du Droit de Préemption Urbain, la décision d'aliéner le droit de surélever se fait à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément à l'article 25 de la loi de 1965 (avec un vote de confirmation en cas de pluralité de bâtiments)

Lors de la vente par le syndicat des locaux issus de la surélévation d’un bâtiment, les copropriétaires des locaux situés en tout ou partie sous la surélévation bénéficient d’un **droit de priorité**. Le syndic leur notifie le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant deux mois à compter de cette notification.