

LA COPROPRIÉTÉ





LA COPROPRIÉTÉ

CADRE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

- 1.1. Fondement 10
- 1.2. Le champ d'application de la copropriété 11
 - 1.2.1. Application impérative 11
 - 1.2.2. Application supplétive 12
 - 1.2.3. Les interdictions de mettre en copropriété 12
 - 1.2.4. Les limites de la copropriété dite « horizontale » 13
- 1.3. Éléments constitutifs de la division – la notion de lot 13
 - 1.3.1. Les parties privatives 13
 - 1.3.2. Le lot transitoire 14
 - 1.3.3. Les parties communes générales 14
 - 1.3.4. Les parties communes spéciales 14
 - 1.3.5. Les parties communes à jouissance privative 15
- 1.4. Personnalité juridique de la copropriété 15
 - 1.4.1. L'état descriptif de division 15
 - 1.4.2. Le règlement de copropriété 15

MISE EN COPROPRIÉTÉ

- 2.1. Préalables à la mise en copropriété 18
 - 2.1.1. Étude de la configuration de lieux 18
 - 2.1.2. Définition de l'assiette foncière et des servitudes 19
 - 2.1.3. Consultation des documents administratifs 20
 - 2.1.4. Réalisation des plans de l'immeuble 20
- 2.2. Établissement d'un état descriptif de division 21
 - 2.2.1. Désignation et description de l'immeuble 21
 - 2.2.2. Distinction des parties communes et des parties privatives 21
 - 2.2.3. Définition des lots 23
 - 2.2.4. Calcul des quotes-parts de parties communes 24
- 2.3. L'élaboration d'un règlement de copropriété 26
 - 2.3.1. Détermination de la destination de l'immeuble 26
 - 2.3.2. Répartition des tantièmes de charges 27
 - 2.3.3. Information sur les modes de calcul de quotes-parts des parties communes et tantièmes de charges 27

LES ORGANES ET L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

- 3.1. La personnalité juridique de la copropriété 34
 - 3.1.1. Application du statut de la copropriété 34
 - 3.1.2. Le syndicat des copropriétaires 34
 - 3.1.3. La fin de la copropriété 35
- 3.2. Le syndic de copropriété 35
 - 3.2.1. Le syndic de copropriété : la loi « Hoguet » 35
 - 3.2.2. Le géomètre-expert syndic 35
 - 3.2.3. Les missions du syndic 36
 - 3.2.4. La désignation du syndic 37
 - 3.2.5. Le contrat du syndic 37
 - 3.2.6. Le changement de syndic de copropriété 37
 - 3.2.7. Syndic non professionnel 38
 - 3.2.8. Syndic coopératif 38
- 3.3. Le conseil syndical 39
 - 3.3.1. Constitution du conseil syndical 39
 - 3.3.2. Élection des membres du conseil syndical 39
 - 3.3.3. Carence du conseil syndical (art. 21) 39
- Vacance du conseil syndical 39

SOMMAIRE

• 3.3.4. La composition du conseil syndical	39
• 3.3.5. Le rôle du président du conseil syndical	39
• 3.3.6. Les missions consultatives du conseil syndical	40
• 3.3.7. La mise en concurrence des syndicats	40
• 3.3.8. La délégation de pouvoir au conseil syndical	40
• 3.4. L'assemblée générale	40
• 3.4.1. Ordre du jour et tenue de l'assemblée générale	40
• 3.4.2. La délégation de vote	40
• 3.4.3. Représentation aux assemblées générales en cas de démembrement du droit de propriété ou de bail réel solidaire	40
• 3.4.4. Participation à l'assemblée générale	41
• 3.4.5. Le vote par correspondance	41
• 3.4.6. Assemblée générale à la demande des copropriétaires	41
• 3.4.7. Les majorités de votes	41
• 3.4.8. Le procès-verbal de l'assemblée générale	41
• 3.5. Les syndicats secondaires	41
• 3.5.1. Constitution	41
• 3.5.2. Fonctionnement	42
• 3.5.3. Représentation du syndicat secondaire assemblée générale du syndicat principal	42
• 3.5.4. Assemblée générale du syndicat secondaire	42
• 3.5.5. Modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges	42
• 3.5.6. Conseil syndical – représentation au conseil syndical principal	42
• 3.6. L'union de syndicats	43
• 3.6.1. L'adhésion à l'union de syndicats	43
• 3.6.2. Fonctionnement de l'union de syndicats	43
• 3.6.3. Cas particulier d'une union constituée dans le cadre d'une scission en volumes	44
• 3.6.4. ASL, AFUL ou union de syndicats	44

46

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS

• 4.1. Petites copropriétés	48
• 4.1.1. Champ d'application	48
• 4.1.2. Principales mesures	48
• 4.2. Copropriétés à deux copropriétaires	48
• 4.2.1. Champ d'application	48
• 4.2.2. Principales mesures	48

51

LOGEMENTS SOCIAUX ET COPROPRIÉTÉ

• 5.1. Opérations en mixité	52
• 5.1.1. Des opérations homogènes par nature mais diverses	52
• 5.1.2. Division en copropriété d'un immeuble existant appartenant à un bailleur social	52
• 5.1.3. Division d'une opération immobilière nouvelle préalablement à sa mise en copropriété	52
• 5.1.4. Caractère impératif de la copropriété pour le logement	52
• 5.1.5. Parties communes spéciales – charges spéciales voix spéciales	53
• 5.1.6. La technique du macrolot	51

SOMMAIRE

• 5.2. Bail réel solidaire	53
• 5.2.1. Le principe fondateur : le droit réel de jouissance spéciale (DRJS)	53
• 5.2.2. Présentation du dispositif OFS/BRS	53
• 5.2.3. Motivations du législateur pour la mise en place de ce nouvel outil	54
• 5.2.4. Présentation d'un montage simple : VEFA avec opérateur unique produisant des logements en totalité en BRS	54
• 5.2.5. L'adaptation du règlement de copropriété au BRS	55
• 5.2.6. Le BRS au palier ou BRS en diffus	55
• 5.3. Copropriété différée	55
• 5.3.1. Le principe	55
• 5.3.2. Le régime applicable pendant la période transitoire	56
• 5.3.3. Les obligations de l'organisme HLM pendant la période transitoire	56
• 5.3.4. Les obligations de l'acquéreur pendant la période transitoire	56
• 5.3.5. Modalités de transfert de propriété de la quote-part des parties communes et constitution du syndicat des copropriétaires	56

58

MODIFICATIFS DE COPROPRIÉTÉ

• 6.1. La division de lots	60
• 6.1.1. Méthodologie	60
• 6.1.2. Intervention	61
• 6.1.3. Rédaction et tableau récapitulatif	61
• 6.1.4. Majorité	61
• 6.1.5. Questions à l'ordre du jour et projet de résolutions	62
• 6.2. La réunion de lots	62
• 6.2.1. Méthodologie	62
• 6.2.2. Intervention	62
• 6.2.3. Rédaction et Tableau récapitulatif	62
• 6.2.4. Majorité	63
• 6.2.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution	63
• 6.3. La création d'un lot	63
• 6.3.1. Méthodologie	63
• 6.3.2. Intervention	63
• 6.3.3. Rédaction et Tableau récapitulatif	63
• 6.3.4. Majorité	64
• 6.3.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution	64
• 6.4. La suppression d'un lot	64
• 6.4.1. Méthodologie	64
• 6.4.2. Intervention	65
• 6.4.3. Rédaction et Tableau récapitulatif	65
• 6.4.4. Majorité	65
• 6.4.5. Questions à l'ordre du jour et projet de résolution	65
• 6.5. Le changement d'affectation d'un lot	66
• 6.5.1. Méthodologie	66
• 6.5.2. Intervention	67
• 6.5.3. Rédaction et Tableau récapitulatif	67

SOMMAIRE

- 6.5.4. Majorité 67
- 6.5.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution 67

70

ADAPTATION, MODIFICATION ET MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- 7.1. Adaptations et mises en conformité rendues nécessaires
par les évolutions législatives et réglementaires 72
- 7.1.1. Adaptation du règlement 72
- 7.1.2. Nouvelle répartition des charges conforme à l'article 10,
pour les règlements de copropriété antérieurs à 1965 72
- 7.1.3. Mise en conformité des parties communes spéciales, des
parties communes à jouissance privative et lots transitoires 74
- 7.2. Les modifications volontaires du fait des copropriétaires 75
- 7.2.1. Modification volontaire du règlement 75
- 7.2.2. Mise en concordance de l'état descriptif de division
et du règlement de copropriété à la matérialité des lieux 76
- 7.2.3. Création et modification de grilles de charges 77

80

SURÉLEVATION D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

- 8.1. État descriptif de division 82
- 8.2. Règlement de copropriété 83
- 8.3. Autres conventions pour l'exercice de la surélévation 83
- 8.3.1. Le mur mitoyen 83
- 8.3.2. Les éléments de construction existants dans le mur
ou appuyés contre 84
- 8.3.3. L'isolation des murs par l'extérieur et le surplomb. 84

86

LE CAS PARTICULIER DE LA PRIVATISATION DES COMBLES

- 9.1. Assemblée générale 88

90

SCISSION DE COPROPRIÉTÉ

- 10.1. Scission au sol 92
- 10.2. Scission en volumes 93
- 10.3. Scission judiciaire 93





CADRE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ



1.1. FONDEMENT

Avant que le code civil ne soit promulgué, en 1804, la propriété collective immobilière n'existait pas, sauf dans certaines provinces régies à cet égard par un droit coutumier local (comme à Rennes ou à Grenoble). Ainsi, le code civil a introduit, en son article 664, la notion d'immeuble divisé par étages, toutefois assez éloignée du régime de la copropriété tel que nous le connaissons aujourd'hui, puisqu'il s'agissait d'un empilement de propriétés privées, chaque propriétaire disposant pleinement d'un étage.

L'article 664 du code civil a été par la suite abrogé par une loi du 28 juin 1938 définissant pour la première fois le statut de la copropriété, consacrant une pratique qui s'était développée depuis la fin de la première guerre mondiale. Celle-ci consistait à distinguer les parties communes des parties privatives au sein d'un même lot.

■ La loi de 1938 n'était toutefois que supplétive, et la nécessité d'adopter un nouveau texte est rapidement apparue. C'est ainsi que la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été promulguée et dont la majeure partie des dispositions est impérative. Le législateur a prévu de fixer le statut de la copropriété tant dans sa constitution que dans les règles de son fonctionnement et de son évolution. Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 est venu compléter le dispositif prévu par la loi.

Si la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 définissent encore à ce jour le cadre juridique de la copropriété, leurs dispositions ont été substantiellement modifiées ou complétées par de nombreux textes relatifs au logement, à l'habitat ou à l'urbanisme :

- Loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ;
- Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 (dite loi Bonnemaison) qui accroît les obligations du syndic, assouplit les règles de prise de décisions et renforce les moyens de contrôle des copropriétaires.
- Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, relative à l'habitat, qui apporte des réponses à la forte augmentation du phénomène des impayés, et au problème des copropriétés en difficulté.
- Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (dite loi Carrez), complétée par son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, qui impose au vendeur d'indiquer la superficie de la partie privative du lot qu'il cède, et définit le mode de calcul de celle-ci.
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (dite loi solidarité et renouvellement urbains - SRU) qui consacre toute une section à la protection de l'acquéreur d'immeuble et au régime des copropriétés, notamment en renforçant les pouvoirs de l'administrateur provisoire, en renforçant l'information des candidats acquéreurs, en rendant le compte séparé obligatoire en l'absence de délibération contraire, etc. ;
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (dite loi urbanisme et habitat - UH) qui apporte certaines modifications aux règles de majorité ;
- Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine qui modifie les dispositions concernant les pouvoirs de l'administrateur provisoire nommé dans une copropriété en difficulté ;

- Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite loi engagement national pour le logement - ENL), qui modifie notamment les dispositions relatives aux frais imputables à un seul copropriétaire, reporte la date d'application des règles comptables spécifiques et exonère les petites copropriétés de la rigueur du nouveau dispositif, donne un cadre législatif à l'union coopérative et aux résidences-services, etc. Ces dispositions seront complétées par celles du décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 ;
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (dite loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion - MOLLE ou loi Boutin) modifie un certain nombre de dispositions de la loi dont notamment l'article 8-1 sur le droit de priorité aux copropriétaires pour les stationnements ;
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (dite loi engagement national pour l'environnement - ENE ou Grenelle 2) met la copropriété à l'heure du développement durable en introduisant dans la loi des dispositions relatives notamment à l'amélioration de la performance énergétique et à l'installation d'équipements permettant le rechargement de voitures électriques ;
- Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété ;
- Décret n° 2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété ;
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
- Décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté ;
- Arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté ;
- Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation ;
- Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale
- Décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 relatif au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires ;
- Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 fixant le contenu de la fiche synthétique de la copropriété prévue par l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) ;
- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis ;
- Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant

réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété.

■ La loi du 10 juillet 1965 et le décret 67-223 du 17 mars 1967 ont également été modifiés par un ensemble de mesures diverses s'intéressant à la copropriété de manière beaucoup plus subsidiaire :

- Décret n°92-755 du 31 juillet 1992 instituant de nouvelles règles relatives aux procédures civiles d'exécution ;
- Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat ;
- Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville ;
- Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels ;
- Loi n° 2004-669 du 9 juillet 2004 relative aux communications électroniques et aux services de communication audiovisuelle ;
- Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;
- Loi n° 2006-1776 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance ;
- Loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit ;
- Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie ;
- Loi n° 2009-258 du 5 mars 2009 relative à la communication audiovisuelle et au nouveau service public de la télévision ;
- Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit ;
- Loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure ;
- Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives ;
- Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;
- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce ;
- Ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques ;
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
- Ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 prise en application de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice ;
- Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités.

1.2. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 délimite le champ d'application du régime de la copropriété, en distinguant les hypothèses dans lesquelles celui-ci s'impose (1.2.1) de celles où il n'a vocation à s'appliquer qu'à défaut d'organisation différente (1.2.2).

Article 1er de la loi du 10 juillet 1965 :

« I - La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

II - À défaut de convention contraire créant une organisation différente suffisamment structurée ayant la personnalité morale, la présente loi est également applicable :

1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots ;

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. »

■ Dans tous les cas, le régime de la copropriété se heurte aux interdictions de diviser un immeuble bâti prévues par le code de la construction et de l'habitation (1.2.3), et ne doit pas avoir pour effet de contourner les procédures de divisions foncières prévues par le code de l'urbanisme (1.2.4).

1.2.1. Application impérative

Si jusque qu'en mai 2020, cet article 1 n'était pas d'ordre public, la jurisprudence¹ avait largement consacré le caractère impératif des dispositions du premier alinéa de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Mais avec l'ordonnance du 30 octobre 2019, applicable au 1^{er} juin 2020, cette obligation s'impose.

Quatre conditions sont nécessaires à cette application impérative :

- Présence d'habitation dans l'immeuble (nouvelle obligation de l'Ordonnance du 30 octobre 2019)
- L'immeuble (ou le groupe d'immeubles) doit être bâti ;
- La propriété de l'immeuble doit être répartie entre plusieurs personnes ;

La répartition de la propriété de l'immeuble doit avoir pour effet de doter chaque propriétaire d'un lot composé impérativement d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes.

Le groupe d'immeubles, au sens du premier alinéa de l'article 1^{er} de la loi, se définit comme une structure homogène dont la totalité du terrain d'assiette est indivise entre tous les copropriétaires.

1 - Cass. 3e Civ., 13 avril 1988, n° 86-19.171, publié ; Cass. 3e Civ., 11 févr. 2009, n° 08-10.109, publié

1.2.2. Application supplétive

■ L'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 dispose que si une convention prévoit une organisation différente de celle prévue en son premier alinéa, un ensemble immobilier peut déroger au statut de la copropriété, à condition qu'aucune partie de bâtiments ou de terrains de l'ensemble ne soit commune à toute ou partie des propriétaires concernés.

Cette convention contraire doit être suffisamment structurée et avoir la personnalité morale. La Cour de cassation a sanctionné un simple état descriptif de division en volumes comme n'étant pas une organisation différente².

1.2.2.1 Immeuble ou groupe d'immeuble ne comportant pas d'habitation

Cette application supplétive concerne tout immeuble ou groupe d'immeuble ne comportant pas d'habitation. Selon la destination de l'immeuble autre qu'habitation et de son évolution, un choix autre que la copropriété compromet tout retour vers cette organisation.

1.2.2.2 Ensemble immobilier

La notion d'ensemble immobilier, au sens de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, se distingue de celle de groupes d'immeubles. Il s'agit d'une structure hétérogène dont les terrains d'assiette des constructions ne sont pas placés sous un régime juridique d'indivision forcée. Ils font l'objet d'appropriations différentes de droits privatifs distincts. La jurisprudence³ considère qu'un ensemble immobilier résulte du fait que même s'il existe une organisation commune, certains copropriétaires ou groupes de copropriétaires ont des droits réels exclusifs sur certaines parcelles de terrain. Le seul critère d'une pluralité de bâtiments, qu'il y ait un syndicat unique ou un syndicat principal avec un ou plusieurs syndicats secondaires, n'est pas suffisant.

Peuvent donc déroger au régime de la copropriété les ensembles immobiliers composés d'éléments très dissemblables, pour lesquels le législateur reconnaît que le modèle qu'il propose n'est pas adapté. Si l'imbrication des propriétés le justifie, une division volumétrique peut être organisée⁴. Chaque élément de l'ensemble immobilier doit alors être caractérisé par une unité de gestion des éléments de construction, lesquelles doivent avoir une vocation fonctionnelle autonome⁵. Cette notion a d'ailleurs été reprise à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 pour la scission en volumes de copropriété.

Article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

« IV.- La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique... »

Toutefois, à défaut d'une organisation conventionnelle suffisamment claire et précise, les tribunaux peuvent décider que le régime de la copropriété s'applique⁶.

Si l'absence de partie commune permet de déroger au régime de copropriété, l'inverse n'est pas possible⁷.

1.2.3. Les interdictions de mettre en copropriété

■ L'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation énonce une série d'hypothèses dans lesquelles il est interdit de mettre en copropriété ou de diviser en jouissance des immeubles, notamment ceux :

- frappés d'arrêté de péril, ou d'interdiction d'habiter (publiés au service de la publicité foncière) ou déclarés insalubres;
- comportant, pour le quart au moins de leur superficie totale, des logements classés en catégorie 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948 ;
- créant des logements à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou encore d'un accès à la fourniture de courant électrique ;
- de grande hauteur sur avis défavorable de la commission de sécurité.

Toute infraction à ces dispositions est punie par des sanctions pénales. De même, toute vente, location ou mise à disposition d'autrui de locaux destinés à l'habitation en violation des dispositions de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation peut être sanctionnée par la nullité absolue du contrat.

Article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation :

« Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° 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'une installation 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

2 - Cass. 3^e Civ., 19 sept. 2012. n° 11-13679 et 11-13789 2

3 - CA Paris, 23^{ème} ch. sect. A, 19 févr. 1997, n° 1997-020259, Rev. Dr. Imm. 1997, 617, Obs. Capoulade et Giverdon

4 - Voir la plaquette « Division en volumes » éditée par l'Ordre des géomètres-experts et disponible sur l'extranet de la profession (2012).

5 - CE, Sect., 17 juillet 2009, Commune de Grenoble, n° 301615, publié

6 - TGI Paris, 8^{ème} ch., 15 mai 2003, n°01/12317.

7 - Cass. 3^e Civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554, 976, publié.

de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme. »

1.2.4. Les limites de la copropriété dite « horizontale »

La copropriété dite « horizontale », c'est-à-dire s'appliquant dans un ensemble immobilier de type pavillonnaire, ne peut être utilisée pour permettre des divisions foncières en vue de l'édification de constructions alors que les règles d'urbanisme en interdisent ou en limitent la possibilité.

En effet, dans la mesure où la copropriété dite « horizontale » implique une division en jouissance du sol, le juge⁸ n'hésite pas à requalifier ce type d'opération lorsqu'elles auraient dû faire l'objet d'une procédure de lotissement tel que défini par l'article L.442.1 du code de l'urbanisme.

Les Conseils supérieurs de l'Ordre des géomètres-experts et du notariat avaient d'ailleurs jugé utile dans les années 1990 de se positionner très clairement contre le recours à cette méthode, dite « Stemmer », consistant à s'abstraire des contraintes liées à la procédure de lotissement pour diviser des terrains.

En conséquence, le recours à la copropriété dite « horizontale » ne peut se justifier que par la présence d'éléments d'équipement commun, dans le cadre de la procédure du permis valant division prévue à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Article R.431-24 du code de l'urbanisme :

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés. »

Dans l'hypothèse du recours à un permis valant division, il convient toutefois d'être prudent quant au choix du mode qui assurera la gestion de l'ensemble immobilier. En effet, le statut de la copropriété impose un formalisme qui peut être contraignant pour les acquéreurs futurs.

Les propriétaires d'un lot de copropriété composé d'une maison individuelle sans imbrication, jouissant d'un terrain, se comportent rarement comme des copropriétaires.

1.3. ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA DIVISION LA NOTION DE LOT

Le lot exprime l'assiette des droits de chaque copropriétaire et son identification doit être très précise.

La notion retenue par l'alinéa 1 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 est une indissociabilité de parties privatives et d'une quote-part de parties communes. Toutes les opérations juridiques concernant un lot portent par conséquent sur sa partie privative et sa quote-part indivise.

Il n'en demeure pas moins que dans l'opération de définition des lots, il importe de distinguer les parties privatives et les parties communes de l'immeuble.

Cette distinction est, en principe, laissée à l'initiative du rédacteur du règlement de copropriété. Ce n'est, en effet, que « dans le silence ou la contradiction des titres » que la loi répute communes les parties de l'immeuble qu'elle énumère en son article 3.

Il convient de souligner l'extrême importance que revêt une répartition précise des fractions de l'immeuble en parties privatives et parties communes. Aucun doute ne doit subsister quant à la qualification à donner à une fraction de l'immeuble. En résumé, aucune fraction de l'immeuble ne doit échapper aux investigations du rédacteur du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, en vue de recevoir sa qualification de partie privative ou bien de partie commune.

■ Même s'il ne s'agit pas de dispositions impératives, il est utile de se reporter aux indications données par les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 pour identifier un lot de copropriété.

1.3.1. Les parties privatives

Les parties privatives sont définies par l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965 selon lequel il s'agit des parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Article 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ».

Les conditions d'usage de ces parties privatives sont précisées par la première partie de l'article 9 :

Article 9, I de la loi du 10 juillet 1965 :

« I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Une notion de travaux d'intérêt collectif a été créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite également loi « Grenelle II ». L'objectif premier est de favoriser la réalisation d'opérations de rénovation énergétique globale, permettant ainsi à l'assemblée générale de voter des travaux portant à la fois sur les parties communes de l'immeuble (toiture, façade...) et les parties privatives des lots appartenant aux copropriétaires (fenêtres, volets...), à leurs frais.

8 - CE, 21 août 1996, Ville de Toulouse, n° 137834 et 137835, publié ; CE, 26 mars 2003, Commune du Haillan, n° 231425, publié.

L'assemblée générale va pouvoir imposer à un copropriétaire de réaliser des travaux dans ses parties privatives et d'en supporter le coût, tel est le sens de la deuxième partie de l'article 9 :

Article 9, II de la loi du 10 juillet 1965 :

« II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient. »

1.3.2. Le lot transitoire

Le lot transitoire, né de la pratique, était rarement clairement défini. La loi ELAN et l'ordonnance du 30 octobre 2020 sont venues lui donner définition et consistance dans l'article 1er de la loi :

Article 1er de la loi du 10 juillet 1965 :

« [...] Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser, et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété [...] »

La loi ELAN avait introduit dans cet article 1 un alinéa pour définir clairement le lot transitoire.

L'ordonnance vient en modifier la définition en retirant l'expression « sur une surface déterminée au sol ».

Le lot transitoire n'est donc plus rattaché systématiquement au sol. Il pourrait se voir appliquer maintenant à des droits de construire une surélévation, principe retenu à ce jour dans l'article 37-1.

Il appartient au rédacteur de définir donc très clairement ce lot en lui donnant tous ses attributs :

- Une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser
- Une quote-part de partie commune.

■ Ce lot transitoire dès la naissance de la copropriété aura une existence légale et son propriétaire devra participer aux charges générales du syndicat des copropriétaires sans que celles-ci ne puissent être minorées. Aussi la commission copropriété recommande la plus grande prudence dans l'utilisation du lot transitoire. Des outils existent à ce jour pour morceler l'opération tel que le permis de construire valant division pour dissocier ce qui pourrait être un lot transitoire.

1.3.3. Les parties communes générales

Selon les dispositions de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, les parties de bâtiments et de terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux sont réputées communes dans le silence ou la contradiction des titres. L'article 3 précise également les droits accessoires aux parties communes, toujours dans le silence ou la contradiction des titres.

Article 3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
 - le gros-œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
 - les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
 - les locaux des services communs ;
 - les passages et corridors ;
 - tout élément incorporé dans les parties communes.
- Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :
- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
 - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
 - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
 - le droit d'affichage sur les parties communes ;
 - le droit de construire afférent aux parties communes. »

1.3.4. Les parties communes spéciales

Le législateur définit par un article 6-2, les parties communes spéciales :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Cet article est la conséquence de plusieurs décisions de justice.

La Cour de cassation précise par exemple que toute création de parties communes spéciales devait avoir pour conséquence la création de charges communes spéciales avec des tantièmes spécifiques prévus par le règlement de copropriété⁹.

Quand il existe une grille de charges spéciales portant sur des parties communes spéciales, ces dernières doivent être décrites comme tels et des quotes-parts de propriété de parties communes spéciales doivent être attribuées aux lots concernés.

L'assemblée générale n'a pas la faculté de prendre des décisions regardant les parties communes spéciales et seuls les copropriétaires qui sont propriétaires de lots ayant des quotes-parts de parties communes spéciales peuvent décider des travaux sur ces dernières¹⁰.

9 - Cass. 3e Civ., 8 juin 2011, n°10-15551.

10 - Cass. 3e Civ., 3 juin 2009, n° 08-16379.

1.3.5. Les parties communes à jouissance privative

Bien que depuis le 10 juillet 1965 la loi sur la copropriété ne les mentionnait pas, le législateur a souhaité définir par un article 6-3 les parties communes à jouissance privative. Les règlements de copropriété et la pratique professionnelle, les ont trop souvent très mal définies. Parfois elles ont constitué la seule partie privative d'un lot¹¹ ou étaient en jouissance à plusieurs lots.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Le règlement de copropriété peut préciser les charges que le titulaire de ce droit de jouissance exclusif devra supporter. »

1.4. PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Chaque copropriété est nécessairement pourvue de deux documents : l'état descriptif de division (EDD) et le règlement de copropriété (RCP). Si le premier est un document technique, établi pour les besoins de la publicité foncière, le second est un document contractuel opposable à tous les copropriétaires.

1.4.1. L'état descriptif de division

Établi pour les besoins de la publicité foncière, l'état descriptif de division a essentiellement pour objet d'identifier l'immeuble, de le diviser en lots auxquels sont attribués des numéros, et de définir la quote-part de chaque lot dans les parties communes tant générales que spéciales.

Il a pour fondement juridique l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière qui instituait le fichier immobilier et est réglementé par les articles 71-1 et suivants du décret du 14 octobre 1955 qui précise qu'un lot est formé « par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes si elle existe et si elle est déterminée ».

Constitue une fraction d'immeuble au sens du décret du 14 octobre 1955 :

- pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.) et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.);
- pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription, inscription ou d'une mention en marge d'une inscription. Dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

La jurisprudence constante attribue au règlement de copropriété une valeur supérieure à l'état descriptif de division¹².

Il est toutefois possible que l'état descriptif de division soit contractualisé par le règlement de copropriété.

1.4.2. Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est un document impératif qui définit les règles de fonctionnement de la copropriété et détermine les droits et les obligations des copropriétaires. Il est en principe de nature conventionnelle, même si l'article 3 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il peut également résulter d'un acte judiciaire. Quelle que soit son origine, il s'impose aux copropriétaires successifs comme à leurs locataires.

Le règlement peut être établi dès l'origine, au moment de la mise en copropriété, soit par le promoteur, ou encore par un propriétaire qui entend procéder à la cession en plusieurs lots d'un immeuble à construire ou déjà construit. C'est le processus le plus courant. Le règlement de copropriété doit être conforme à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967. Chaque acquéreur de lot souscrit au règlement lors de la signature de l'acte de vente, il s'ensuit que le règlement de copropriété est adopté à l'unanimité.

Pour tous les immeubles édifiés ou divisés depuis 1965, le règlement est établi préalablement à la vente des lots, et il devient opposable aux autres copropriétaires sitôt la première vente conclue, dès lors qu'il a été publié, l'acte de transfert de propriété porte la mention que l'acquéreur en a eu préalablement connaissance (article 4 du décret du 17 mars 1967).

Lorsqu'un nouveau règlement de copropriété est adopté, il est opposable à tous les copropriétaires, indépendamment de sa publication¹³.

Le syndicat des copropriétaires peut également l'établir (article 14 de la loi de 1965). Cette solution permet aux copropriétés qui, pour des raisons diverses, seraient dépourvues de règlement de s'en doter afin de se mettre en conformité avec la loi. L'assemblée générale peut statuer à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965. Toutefois, il doit se limiter aux dispositions qui concernent la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes (article 26 de la loi de 1965). A défaut d'un accord entre les parties, le règlement de copropriété peut également résulter d'un acte judiciaire¹⁴.

La jurisprudence considère par ailleurs que l'absence de rédaction et de publication d'un règlement de copropriété ne fait pas obstacle à la vente de lots de copropriété dès lors qu'ils sont individualisés et qu'il n'en résulte aucune confusion avec les lots de l'autre copropriétaire¹⁵.

Une copie du règlement de copropriété doit d'ailleurs être remise à chaque nouveau copropriétaire lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire. Le copropriétaire qui décide de louer son appartement doit également remettre une copie du règlement de copropriété au locataire.

■ Le nouvel article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'existence de parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

11 - Cass. 3e Civ., 6 juin 2007, n° 06-13477.

12 - Cass. 3e Civ., 3 juin 1998, Loyers et copr. 1998, comm. 226. Cass. 3e Civ., 14 déc. 1999, Juris-Data n° 1999-004624, Loyers et copr. 2000, comm. 74, Rev. Administrer avr. 2000, p. 55 ; CA Paris, 5 juill. 1995, Krtolica, Juris-Data n° 1995-021681 ; CA Montpellier, ch. réunies, 17 juill. 1996 ; Juris-Data n° 1996-034599 ; Jcp. Copropriété, fasc. 63, n° 55 ; voir néanmoins, reconnaissant une valeur contractuelle à l'état descriptif de division lorsque, en l'absence de règlement de copropriété, il est le seul document de référence définissant la nature et la destination de chaque lot : Cass. 3e civ., 3 déc. 2008, n° 07-19.313).

13 - Cass. 3e Civ. 23 juin 1976

14 - Cass. 3e Civ., 15 nov. 1989

15 - Cass. 3e Civ., 17 nov. 2010, n° 1357, 10-11.287



MISE EN COPROPRIÉTÉ



2.1. PRÉALABLES À LA MISE EN COPROPRIÉTÉ

Avant de dresser un dossier pour soumettre un immeuble au régime de la copropriété, il apparaît nécessaire de collecter l'ensemble des éléments nécessaires, dont les pièces juridiques telles que le titre de propriété, les documents établissant des servitudes, les baux, les plans, le descriptif technique, les documents d'urbanisme, etc.

Tout projet est implanté sur une assiette foncière qui doit être clairement identifiée. Un plan de masse de l'emprise concernée par le projet de permis de construire ou l'ouvrage existant sera préalablement établi. Le document identifiera les limites réelles de propriété et les parcelles cadastrales. Si nécessaire, un bornage contradictoire sera réalisé.

Ces étapes préalables permettent d'élaborer le projet de l'état descriptif de division avec le découpage en bâtiments (s'il en existe plusieurs) et en lots ainsi que la définition et les répartitions des charges. Chaque immeuble possède ses caractéristiques propres et le géomètre-expert, par sa compétence et son expérience dans ce domaine, doit formuler des propositions précises.

Lors de la conception du dossier de mise en copropriété, le devoir de conseil du géomètre-expert est essentiel pour permettre la meilleure gestion de l'immeuble. Les besoins futurs de la copropriété doivent être anticipés, tels que : dimensions des locaux poubelles pour le tri sélectif, l'existence de locaux pour vélos, locaux pour voitures d'enfants, emplacements de stationnement pour les motos, pour les personnes à mobilité réduite (PMR), pour les véhicules électriques, pour les visiteurs, etc.

2.1.1. Étude de la configuration de lieux

Deux hypothèses sont à distinguer : celle de l'immeuble à construire et celle de l'immeuble existant.

2.1.1.1. Immeuble à construire

Il s'agit, en l'occurrence, de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) des lots de l'immeuble. Par conséquent, il convient de se procurer l'ensemble des documents du dossier de demande de permis de construire, ainsi que l'arrêté et ses pièces annexes.

Les plans des niveaux et les derniers plans de vente, à jour au moment de la mission, doivent être contrôlés eu égard à la conformité du permis de construire. Par exemple, le nombre d'appartements et de places de stationnement doit être pointé. Il convient également de prendre en compte la problématique du stationnement à préciser en tant que parties communes¹⁶.

Il faut également se procurer la notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968¹⁷.

La superficie des appartements doit être vérifiée sur plan. Le géomètre-expert pourra, par la suite, conseiller à son client de procéder à un mesurage in situ après achèvement.

2.1.1.2. Immeuble existant

• Établissement des documents techniques

Il est nécessaire d'établir ou de prendre connaissance de l'ensemble des documents nécessaires à la mise en copropriété des immeubles existants :

- Diagnostic amiante en cours de validité pour les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997 ;
- État des risques d'accessibilité au plomb de moins d'une année pour les immeubles construits avant 1948 et situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral ;
- Diagnostic technique global (DTG) pour les immeubles construits depuis plus de 10 ans comportant notamment l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de la copropriété, l'analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble, l'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 années¹⁸.

• Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Afin de faciliter la mise en œuvre de la rénovation énergétique, la loi Climat et Résilience introduit à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'obligation d'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux. Le PPPT est réalisé par un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties que celles requises pour l'élaboration d'un DTG et repose sur une analyse du bâti et des équipements ainsi que sur le DPE et/ou le DTG s'il en est.

Le PPPT comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît dans les dix prochaines années ;

Les copropriétés ayant réalisés un DTG concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années sont dispensées de PPPT pendant la durée de validité du DTG.

Le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités d'élaboration du PPPT. Le vote est à la majorité de l'article 24. L'adoption du PPPT est obligatoire seules les modalités de mise en œuvre du PPPT sont votées. Une fois réalisé le PPPT est présenté à l'assemblée générale suivant son élaboration ou sa révision. Si le projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée la

¹⁶ - Voir infra § 2.1.1.2 Stationnement

¹⁷ - Arrêté du 10 mai 1968 relatif à la notice descriptive prévue par l'article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967

¹⁸ - Art. L. 731-1 et suivants, CCH.

question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux (vote à la majorité de l'article 25) et donc l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux (PPT). Au regard des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic inscrira à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes :

- Soit la question de l'adoption de tout ou partie du PPPT, s'il n'a pas été adopté ;
- Soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté ;

Les informations relatives au PPPT sont inscrites dans le carnet d'entretien de la copropriété et renseignées dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

Le PPPT entre en vigueur à partir :

- Du 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- Du 1er janvier 2024 pour les copropriétés de 50 à 200 lots ;
- Du 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots ;

Le PPPT est actualisé tous les 10 ans.

Le DTG n'est plus obligatoire sauf dans le cas de la mise en copropriété d'immeubles bâtis depuis plus de 10 ans.

• LE DPE collectif

Toujours dans le but de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine bâti existant, la loi Climat et Résilience rend obligatoire la réalisation d'un DPE collectif dans les bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2023. Cette obligation est étendue à tous les immeubles soumis au statut de la copropriété. Une fois, le DPE réalisé le syndic a l'obligation de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale le vote d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Le DPE devra être renouvelé tous les 10 ans sauf si le bâtiment appartient à la classe A, B ou C et que le DPE a été réalisé après le 1er juillet 2021.

Le DPE collectif entre en vigueur à partir :

- 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 à 200 lots ;
- 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

• Visite des lieux

L'examen des accès et la visite des différents locaux permettent d'avoir une approche relativement précise de la différenciation entre les parties communes et les parties privatives. Les annexes telles que les grandes caves, les dépendances, les celliers ou les combles nécessitent souvent une réflexion supplémentaire et des propositions de division après l'établissement des plans.

Il y a lieu également de repérer l'ensemble des réseaux et des équipements collectifs existants ainsi que d'étudier

leur fonctionnement et leur mode de comptage éventuel.

• Analyse des baux

L'ensemble des baux doit être analysé de façon à apprécier les situations locatives, par rapport aux conditions d'occupation des parties privatives et communes qui ne doivent pas être en contradiction avec les droits des locataires. Plus précisément, il faut veiller à faire coïncider les baux avec l'emprise des lots.

• Stationnement

Le partage d'une maison en plusieurs appartements ou locaux divers nécessite de vérifier les dispositions du PLU en matière de stationnement. Cette opération peut rendre nécessaire la création d'emplacements de stationnement selon le nombre d'appartements ou de locaux divers créés par ce partage.

La consultation de la matrice cadastrale permet d'apprécier le nombre de locaux enregistrés par l'administration et d'apprécier les droits acquis. Seule la création de locaux supplémentaires nécessitera la création de stationnement.

Il est précisé que, pour les immeubles dont le permis de construire est délivré selon le PLU et imposant la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement, il convient d'observer les dispositions de l'article 8, II de la loi du 10 juillet 1965 et du Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés, dont l'article 1^{er} est rappelé ci-dessous :

Article 1er du Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 :

« Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location. »

2.1.2. Définition de l'assiette foncière et des servitudes

La définition de l'assiette foncière s'établit à partir de l'étude du titre de propriété, d'une recherche cadastrale et d'une demande de fiche d'immeuble hypothécaire. Le géomètre-expert se doit de contrôler l'assiette de la future copropriété.

Les servitudes (légales, administratives ou conventionnelles) peuvent soit bénéficier à l'immeuble, soit le grever. Elles doivent faire l'objet d'une analyse détaillée, en raison de leurs conséquences éventuelles sur

la copropriété et être rappelées dans un article spécifique dans le règlement de copropriété.

De même, lorsque l'assiette de la copropriété dépend d'un ensemble immobilier complexe ou dans toute autre immeuble situé dans le périmètre d'une association de propriétaires, il convient d'en rappeler l'existence dans le règlement et d'analyser les règles d'usage et d'occupation qui en découlent afin d'en informer les copropriétaires.

Les obligations qui ne constituent pas des servitudes sont également à indiquer au règlement pour les accès d'intérêt général et les équipements d'intérêt commun.

En ce qui concerne l'établissement de servitudes au sein même de l'immeuble en copropriété, l'article 6-1-A précise qu'aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot. Une évidence qui tient dans la définition même des parties communes de l'article 3 et une consécration de la jurisprudence de la Cour de cassation.

Dans un cas particulier de deux emplacements de stationnement situés l'un derrière l'autre, la Cour de cassation¹⁹ a pu reconnaître l'existence d'une servitude entre les parties privatives de deux lots. L'ordre des géomètres-experts préconise de ne faire qu'un seul lot de de ces deux places.

2.1.3. Consultation des documents administratifs

Il est indispensable de se procurer les états de péril, d'hygiène et de salubrité. Ensuite, il convient de consulter les documents relatifs aux risques et à la pollution. Il y a lieu également de tenir compte des règles d'urbanisme relatives à la destination, au stationnement, etc.

Il est rappelé que dans les hypothèses prévues à l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation, toute division est interdite²⁰.

2.1.4. Réalisation des plans de l'immeuble

Il est indispensable de prévoir l'établissement de plans réguliers, comprenant habituellement plan d'ensemble et plans des intérieurs.

Ces documents permettront dans une phase ultérieure la numérotation des lots et la détermination exacte des parties communes et des parties privatives. Ils serviront également au calcul des superficies privatives (définies par la loi « Carrez »²¹) et toutes autres superficies nécessaires aux calculs des quotes-parts de parties communes et des tantièmes de charges.

De manière générale, l'usage est de faire figurer la situation, l'orientation, la consistance et l'affectation de chaque lot dont l'identification sera mise en évidence par un numéro ainsi que par un liseré de couleur ou bien par une teinte plate. Les murs et cloisons pourront être noircis ou hachurés. Les parties communes sont habituellement teintées en jaune.

19 - Cass. 3e Civ., 30 juin 2004, n°03-11.562, publié ; Cass. 3e Civ., 1er juillet 2009, n°08-14.963, publié

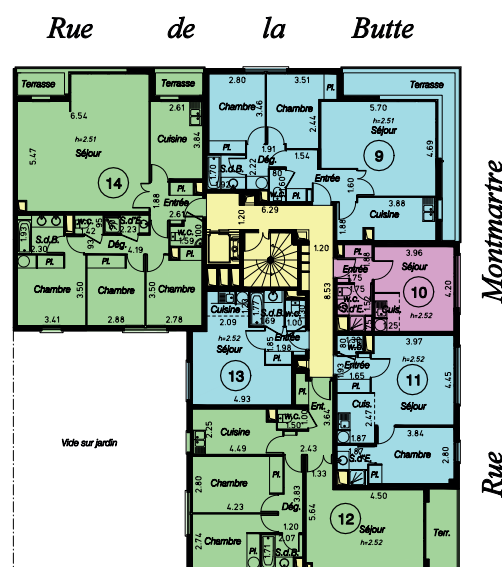
20 - Voir supra § 1.2.3

21 - Voir plaquette OGE relative à la loi « Carrez »

■ Il est d'usage de présenter les plans à l'échelle du 1/100 mais d'autres échelles peuvent être utilisées, à condition qu'elles soient bien indiquées, en vue d'une représentation sur un format A3 facilement reproductible. Y figurent 2 cotes par pièce principale, la hauteur sous plafond, la désignation de chacune des pièces, les brisis des étages mansardés, les limites des hauteurs sous plafond inférieures à 1,80 mètre. Les coffrages et gaines sont indiqués dans la mesure du possible.

Exemple de plan
provenant d'un relevé

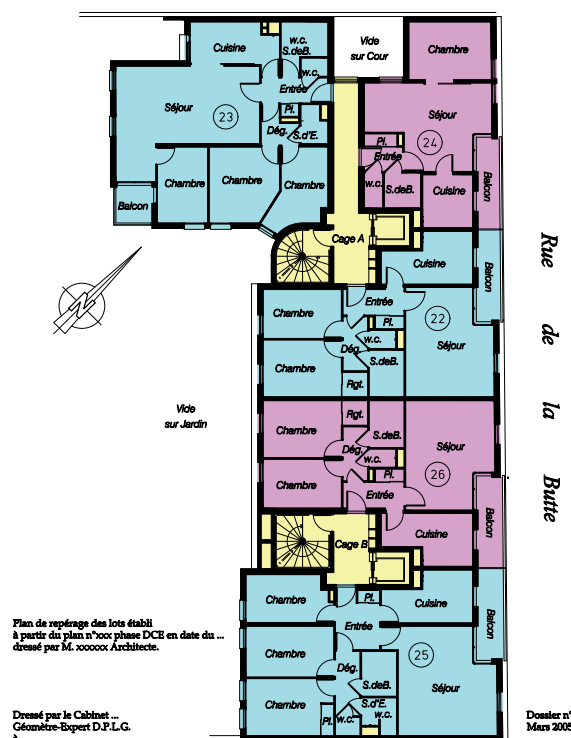
1er ETAGE
Echelle 1/150



■ Dans le cadre d'une VEFA, les plans fournis seront utilisés uniquement pour la numérotation et la délimitation des parties communes ou privatives. Il est nécessaire de contrôler les superficies fournies et la prudence recommande de ne laisser ni la cotation planimétrique ni les équipements. Il est impératif de mentionner les références, indices et dates des plans utilisés et le nom de leur auteur.

Exemple de plan
dans le cas d'une V.E.F.A.

3ème ETAGE
Echelle 1/150



Plan de repérage des lots établi à partir du plan n°00 phase DCE en date du ... dressé par M. xxxxxx Architecte.

Dressé par le Cabinet ... Géomètre-Expert D.F.L.G. À ...

Dossier n° Mars 2006

2.2. ÉTABLISSEMENT D'UN ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'objet de l'état descriptif de division est d'identifier l'immeuble, de le diviser en lots, de décrire les parties communes et les parties privatives et de définir une quote-part des parties communes attachée à chaque lot.

Il doit être dressé en la forme authentique. Le décret du 14 octobre 1955 prévoit qu'il peut être contenu « soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges concernant, en outre, l'organisation de la gestion collective, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire ».

Par ailleurs, un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée sous le régime de l'indivision forcée.

Pour la région Alsace-Moselle, l'état descriptif de division doit comprendre un document appelé « Esquisse d'étagage » en vue de sa publication au Livre foncier.

2.2.1. Désignation et description de l'immeuble

La désignation de l'immeuble doit être la plus complète possible et comporter les références cadastrales du terrain d'assiette, les numéros de voirie, sans oublier les servitudes ou charges qui pourraient grever ou bénéficier à l'immeuble, ainsi que les mitoyennetés telles que relevées dans l'analyse juridique et foncière de l'immeuble ou telles que résultant des origines de propriété.

La description de l'immeuble doit comporter le nombre de bâtiments et leur situation les uns par rapport aux autres, le nombre d'étages, les cages d'escaliers et d'ascenseurs les desservant, la composition de chacun des niveaux avec l'affectation des locaux (exemple: loge de gardien, appartement, local commercial, garage, cave, combles, locaux communs divers, etc.) ainsi que, pour sa partie non bâtie, la description des espaces extérieurs (emplacements de stationnement, jardins, cours, courettes, terrasses, etc.).

Il y a lieu de considérer par « bâtiment » un ensemble de lots constituant un bâti clos et couvert homogène présentant chacun un caractère d'indépendance physique (gros œuvre) et de gestion autonome possible (constructions non contiguës, constructions contiguës).

2.2.2. Distinction des parties communes et des parties privatives

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux seulement, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du règlement. Elles feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires ou certains d'entre eux ;
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

2.2.2.1. Définition des parties communes

Lors de la constitution de la copropriété, il faut distinguer dans l'état descriptif de division les parties communes générales pour l'ensemble des copropriétaires de celles qui sont propres à certains lots, devant faire l'objet de quotes-parts spéciales pour les lots concernés. Elles sont définies par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, qui n'est pas d'ordre public (on peut y déroger).

• Parties communes générales

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou de plusieurs copropriétaires.

■ Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont privatifs ;
- Les clôtures, tant le long de la voie publique que du côté des voisins dans la mesure où elles appartiennent à la propriété ;
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- Les jardins, cours, emplacements de jeux ;
- Tous les droits accessoires à ces parties communes générales :
 - Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
 - Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
 - Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
 - Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
 - Le droit d'affichage sur les parties communes ;
 - Le droit de construire afférent aux parties communes.

Dans le cadre du développement durable, il est essentiel d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur l'obligation de réserver, dans les parties communes générales, des espaces dédiés aux locaux poubelles de taille suffisante pour faciliter le tri, ainsi qu'à des locaux réservés aux vélos.

■ Dans le cas d'un bâtiment unique, les parties communes générales comprennent également :

- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres, les persiennes, les volets et les jalousies ;
- Les terrasses techniques ;
- Le gros-œuvre et l'étanchéité des terrasses, balcons et loggias ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes²², et de distribution, notamment d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir du droit de la soudure et jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes) ;
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des WC (non compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) en fonction des impératifs d'hygiène et d'environnement et de leurs réglementations ;
- La chaufferie et les appareils de chauffage et leurs compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
- La cage d'ascenseur ;
- La platine de l'interphone ou du vidéophone et la filerie à l'exception du combiné privatif ;
- L'ensemble de la structure du garage souterrain, ainsi que les revêtements et éléments de signalisation ;
- Les locaux communs et les emplacements de stationnement PMR²³.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

• Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage de plusieurs copropriétaires.

Il convient de distinguer, le cas échéant, les parties communes spéciales de chaque bâtiment et de deux ou plusieurs copropriétaires. Par exemple, dans le cadre d'un groupe d'immeubles composé de plusieurs bâtiments, le gros œuvre de chaque bâtiment constitue une partie commune spéciale. Dans d'autres hypothèses, certains locaux, structures et équipements, ne peuvent être utilisés, du fait de leur situation, que par certains copropriétaires seulement.

Les rédacteurs d'état descriptif de division et de règlement ont longtemps créé des charges spéciales sans créer les parties communes spéciales correspondantes. La Cour de cassation²⁴ a posé clairement le principe selon lequel il ne peut y avoir de répartition de charges spéciales sans création de parties communes spéciales. Désormais, si la loi²⁵ affirme seulement que la création de parties

communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles, il semble indispensable de créer également des quotes-parts de parties communes spéciales à l'occasion de ladite création.

« Si le règlement a institué des parties communes spéciales et imputé aux seuls copropriétaires de ces parties communes les réparations de toute nature y afférentes, cette clause doit être respectée²⁶ »

« L'exonération de certains lots de la participation aux charges communes générales doit reposer sur une spécialisation des parties communes.²⁷ »

2.2.2.2. Définition des parties privatives

Chaque copropriétaire dispose d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant.

■ Cette propriété exclusive et particulière comprend notamment :

- Les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures. Toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
- Les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons et terrasses et loggias ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone, du vidéophone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude ;
- Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

■ L'attention est appelée sur la désignation du lot quant à son affectation et sa destination qui ne doivent pas être en contradiction avec les règles d'urbanisme en vigueur (exemples : permis de construire, changement de destination ou d'affectation non autorisé, construction édictée sans autorisation d'urbanisme).

22 - À l'exception des colonnes montantes de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs individuels, y compris ces derniers (art. 346-2 du code de l'énergie).

23 - Article 8, II, Loi du 10 juillet 1965 (voir supra § 2.1.1.2, Stationnement)

24 - Cass. 3e Civ., 8 juin 2011, n°10-15.551

25 - Articles 6-2 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

26 - Cass. 3e Civ., 27 sept. 2005, n°03-12.402

27 - Cass. 3e Civ., 4 juil. 2006, n°05-11.058

Les balcons, les loggias et les terrasses sont déclarés privatifs. Ce caractère privatif ne s'applique qu'au revêtement superficiel. Seuls les aménagements de surface tels qu'un carrelage, un plancher en bois ou des dalles sur plots sont privatifs.

Néanmoins, selon le choix du rédacteur de l'état descriptif de division, même si la commission copropriété le déconseille, ils peuvent être décrits en tant que droit de jouissance privative. Dans ce cas, le droit de jouissance privative doit être décrit dans le règlement de copropriété. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la seule partie privative d'un lot ²⁸.

Le gros-œuvre des balcons, des loggias et des terrasses, ainsi que l'étanchéité et sa protection mécanique, sont intégrés dans les parties communes.

S'agissant des lots non bâtis contigus à du bâti constituant une même unité d'occupation, il est obligatoire pour les jardins de les rattacher audit lot bâti. Le tréfonds reste intégré dans les parties communes générales.

Quant aux emplacements de stationnement extérieurs, ils sont considérés comme privatifs à condition d'y inclure le revêtement superficiel de la voirie.

2.2.3. Définition des lots

2.2.3.1. Identification

Aux termes de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, « chaque fraction de lot doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire ».

Aux termes de l'article 71-3 du décret du 14 octobre 1955, « chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire, ... ».

Il convient donc de mentionner, pour un lot situé dans un bâtiment, l'indication du bâtiment si la copropriété en comprend plusieurs, ainsi que la cage d'escalier, l'étage et toute indication utile.

De même, l'Ordre des géomètres-experts déconseille toujours la création de lots enclavés avec constitution de servitude de passage entre parties privatives de lots appartenant à des copropriétaires différents.

Dans la mesure du possible, il faut veiller à laisser en parties communes les locaux abritant des équipements communs (compteurs, machinerie ascenseurs, etc.) ainsi que certains accès particuliers (toiture). Dans le cas contraire, il convient de faire état dans la désignation des lots concernés de l'obligation faite au copropriétaire de laisser libre accès aux techniciens, ouvriers et préposés des services concessionnaires pour l'entretien, les réparations et les relevés de comptage et de consommation.

2.2.3.2. Numérotation

La structure des bâtiments doit orienter le mode de découpage du groupe d'immeubles en bâtiments distincts. L'analyse du gros œuvre et des toitures doit guider ce découpage. Une lettre majuscule dans l'ordre croissant de l'alphabet permet d'identifier les différents bâtiments (A, B, C, D, ...).

■ Deux méthodes sont possibles :

Dans le cas d'un immeuble composé d'un bâtiment unique, est prescrite une numérotation continue dans une série unique à partir de l'unité, en commençant par le rez-de-chaussée, (ou rez-de-jardin) jusqu'au dernier étage puis aux lots situés en sous-sol (1^{er} sous-sol puis autres niveaux inférieurs le cas échéant) et en terminant par les éventuels lots extérieurs (emplacements de stationnement par exemple) ;

Lorsque l'immeuble est constitué par plusieurs bâtiments ou corps de bâtiment, est prescrite une numérotation continue dans des séries successives affectées à chacun des bâtiments, à partir de nombres séparés par des intervalles convenables. Ainsi, si les lots du premier bâtiment sont numérotés de 1 à 50, ceux du deuxième peuvent l'être de 101 à 140 et ceux du troisième de 201 à 270. En cas de création de lots, les numéros sont pris les uns à la suite des autres dans chacune des tranches.

S'agissant de lots privatifs répartis sur plusieurs bâtiments, il est possible, soit de créer un seul lot avec répartition des charges par bâtiment (selon les critères de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965), soit de créer un lot par bâtiment en mentionnant une clause d'indissociabilité.

Il est interdit d'utiliser une numérotation sous forme de sigle ou symbole de type « bis », « ter », etc.

En cas d'annulation d'un précédent état descriptif de division, sur une même assiette foncière, la nouvelle numérotation devra commencer à la centaine suivante et ne reprendre en aucun cas la numérotation précédente.

Pour certains cas particuliers, il conviendra de prendre l'attache du service de la publicité foncière afin de valider le choix de la numérotation, conformément à la recommandation de la commission relative à la copropriété.

2.2.3.3. Désignation

La désignation des lots comporte, pour chacun d'eux, le numéro du lot, la situation du lot (bâtiment, escalier, niveau), la dénomination, la localisation par rapport aux accès, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives) pièce par pièce et la quote-part y afférent dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales.

RAPPEL

Cette désignation littérale doit correspondre exactement aux mentions inscrites aux plans qui seront annexés.

28 - Art. 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, Cass 3e Civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477, Bull. 98.

2.2.4. Calcul des quotes-parts de parties communes

2.2.4.1. Définition

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

■ Bien que ce texte ne soit pas d'ordre public, il convient de prendre garde à ne pas s'écarter des critères qu'il mentionne pour les deux raisons suivantes :

- Ne pas être en contradiction avec l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi, dont les dispositions sont, quant à elles, d'ordre public et qui impose l'utilisation des critères de l'article 5 pour le calcul de la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, générales et spéciales ;
- Ne pas établir des quotes-parts de parties communes et des tantièmes de charges relatifs aux parties communes générales et spéciales différents, afin de ne pas créer une distorsion entre les voix attribuées aux copropriétaires et la répartition des charges communes toujours difficile à expliquer.



■ Il ne faut pas oublier par ailleurs que ces quotes-parts de parties communes déterminent :

- Les voix de chaque copropriétaire ;
- Leur part dans les cessions de parties communes ;
- Leur part dans les acquisitions éventuelles ;
- Leur part dans les indemnités à payer ou à percevoir (en matière de sinistre ou d'expropriation).

2.2.4.2. Mode de calcul

Le mode de calcul tient compte de la superficie, de la consistance et de la situation de la partie privative du lot, sans égard à son utilisation. L'appréciation des valeurs relatives doit impérativement être effectuée au moment de la mise en copropriété, à l'exclusion de toute considération d'aménagement ou d'embellissement futur.

La valeur relative n'est pas issue de la valeur vénale des lots, cette dernière valeur obéissant à d'autres critères.

Les quotes-parts doivent être exprimées en nombres entiers.

• Superficie

La superficie qu'il convient de retenir est la superficie de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété. Elle comprend non seulement la superficie privative effectuée dans le cadre des dispositions de la loi du 18 décembre 1996 et de son décret d'application mais également les superficies annexes qui doivent être pondérées selon leur consistance.

• Consistance

Conformément aux indications qui ont été données lors des travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965²⁹, il y a lieu de retenir, pour définir la consistance des lots, les éléments suivants : nature physique du lot (logement, garage, cave...), distribution et forme, hauteur sous plafond. La qualité physique des matériaux peut être prise en compte, dans les cas où il y a des différences sensibles sur un même bâtiment, entre bâtiments ou parties de bâtiments.

Ces éléments se traduisent par l'application de coefficients de pondération.

Il ne doit pas être tenu compte des facteurs de commercialité³⁰.

29 - JO débats Sénat, séance du 8 juin 1965, p. 521

30 - Cass. 3e Civ., 21 juin 1977, n° 76-10.417 76-10.175, publié

- Nature

Désignations	Coefficients	Observations
Appartements, bureaux, commerces, y compris locaux livrés en plateau brut	0,90 à 1,00	
Caves	0,10 à 0,20 0,15 à 0,25	Immeuble ancien Immeuble neuf
Locaux en sous-sol (Archives et réserves)	0,25 à 0,50	Suivant configuration
Locaux en sous-sol (Annexe d'un appartement)	0,60 à 0,80	
Emplacements de stationnement extérieur	0,15 à 0,20	
Emplacements de stationnement extérieur couverts non clos	0,20 à 0,25	
Emplacements de stationnement intérieur couverts non clos	0,30 à 0,35	Prévoir 2% de moins-value par niveau
Garages ou box (couverts clos)	0,40 à 0,45	Prévoir 2% de moins-value par niveau
Emplacements de stationnement double en longueur		Prévoir une moins-value de 20 à 40% sur la partie dépendante
Balcons	0,10 à 0,30	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Loggias	0,20 à 0,40	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Vérandas ou Extension de pièce	0,60 à 0,90	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration et la situation
Terrasses	0,15 à 0,35	Suivant l'intérêt pour le lot principal, la configuration, la situation et la superficie
Jardins en pleine terre, sur dalle de parking ou sur sous-sol	0,05 à 0,10 0,02 à 0,10	Si surface inférieure à 50 m ² Si surface supérieure à 50 m ² Tenir compte de l'exposition, de la configuration, de la situation et de la superficie (forte minoration pour les grands jardins)
Greniers	0,05 à 0,50	En fonction de sa structure, de son accessibilité
Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins Le droit d'affichage sur les parties communes Le droit de construire afférent aux parties communes		Ces lots doivent faire l'objet d'une quantification en fonction du support physique de ces droits
Escaliers privatifs (emprise)	0,05 à 0,15	Dans le cas d'appartement en duplex ou d'escaliers extérieurs de desserte des lots

NOTA

L'inventaire des désignations n'est pas exhaustif et il peut être tenu compte des particularismes géographiques et régionaux (varangue, oriel, etc.).

Distribution et forme

En fonction de l'hétérogénéité des locaux, un coefficient compris entre 0,95 et 1,05 pourra être appliqué

Hauteur sous plafond

Cas général

Dans le cadre d'immeubles de hauteurs sous plafond hétérogènes, la formule suivante pourra être utilisée :

Coefficient : $K = 1 + (A - B) / 2B$

A étant la hauteur réelle, B étant la hauteur normale pour la plupart des appartements de l'immeuble.

Pour les lots sous pente

- Il est possible de décomposer la surface en trois zones : HSP > 2,30 m : utiliser la formule du cas général ;

- 1,80 m < HSP < 2,30 m : un coefficient de pondération compris entre 0,70 et 0,90 peut être utilisé ;

- partie < 1,80 m : en fonction de la hauteur du mur soutenant la toiture, se rapprocher du coefficient préconisé pour le grenier, à savoir entre 0,2 et 0,4.

Situation

La situation d'un lot doit s'apprécier par rapport aux autres lots de l'immeuble en fonction du niveau, de l'éclairage, de l'ensoleillement, de l'emplacement, de la vue, de la présence d'un ascenseur ou non et de la tranquillité.

Niveau

Lots	Coefficients	Coefficients
	Avec ascenseur	Sans ascenseur
Rez-de-chaussée	0,90	0,90 à 1,00
1 ^{er} étage	0,95	1,00
2 ^e étage	1,00	1,00 à 0,98
3 ^e étage	1,05	0,95
4 ^e étage	1,08	0,90
5 ^e étage	1,11	0,85
6 ^e étage	1,13	0,80
7 ^e étage	1,15	0,75

Puis constant sauf élément particulier

NOTA

En présence de plusieurs niveaux de sous-sol, des coefficients minorant les niveaux inférieurs pourront être appliqués.

Vue, éclairage, ensoleillement

En fonction des variations des différents critères pouvant exister entre les lots de l'immeuble, un coefficient compris entre 0,90 et 1,10 pourra être appliqué. De manière extrême, le coefficient 1,10 sera retenu pour un appartement exposé au sud avec vue exceptionnelle et larges baies vitrées ; le coefficient de 0,9 sera appliqué à un appartement avec vue sur cour et ouvertures réduites.

NOTA

Liste non exhaustive de pondération des locaux, tous les coefficients sont à dire d'expert et sont à adapter selon les particularismes géographiques.

EN CONCLUSION

Tableau récapitulatif des éléments retenus

Numéro de lot	
Désignation des locaux	
Superficie de plancher utile entre cloisons	
Consistance	Nature Distribution et forme Hauteur sous plafond
Situation	Niveau Vue Éclairage et ensoleillement
Superficie pondérée	Superficie de plancher utile entre cloisons pondérée par les coefficients de consistance et de situation
Quotes-parts des parties communes	Compte prorata des valeurs attribuées à chaque lot

Il convient pour le calcul des quotes-parts de parties communes d'appliquer avec discernement des coefficients de pondération, selon les critères indiqués ci-dessus, afin de tenir compte des spécificités de chaque immeuble.

2.3. L'ÉLABORATION D'UN RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété doit déterminer la destination de l'immeuble et fixer la répartition des charges entre copropriétaires.

Il peut inclure également l'état descriptif de division de l'immeuble.

2.3.1. Détermination de la destination de l'immeuble

La notion de destination, qui revêt un caractère essentiel, constitue la source d'un contentieux important en relation avec les autres éléments de la copropriété.

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction au droit des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

L'attention du rédacteur est appelée sur l'extrême importance de cette notion de destination de l'immeuble, par rapport aux décisions et modifications ultérieures du règlement de copropriété. En effet, toute transformation ou modification devra être réalisée conformément à la destination retenue à l'origine, sauf à modifier cette dernière par un vote à l'unanimité des copropriétaires exclusivement.

Il convient donc de bien définir, dès le départ, la destination de l'immeuble dans le règlement de copropriété. Les acquéreurs doivent être parfaitement informés sur les modalités d'occupation de l'immeuble à la lecture du règlement de copropriété.

Pour fixer la destination, il y a lieu de tenir compte de l'usage de l'immeuble et de la jouissance effective des lieux en relation avec les règles de droit public qui définissent les affectations et les destinations. A ce titre, dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement, la destination de l'immeuble ne pourra pas être contraire aux destinations retenues dans le permis de construire, conformément aux règles d'urbanisme ;

Pour les communes de plus de 200 000 habitants et celles situées dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à une autorisation administrative préalable, conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Une attention particulière sera apportée dans le règlement de copropriété aux locations en meublé d'appartements entiers qui devront respecter les lois et règlements en la matière.

Le règlement de copropriété qui étend l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques, dont les catégories sont précisées par décret³¹, devra être conforme aux obligations de la loi relative aux résidences-services.

Si l'immeuble est soumis à un cahier des charges de droit privé, les conditions de jouissance des lots doivent bien entendu s'y conformer.

Le règlement précise les conditions d'usage et de jouissance respectant la destination de l'immeuble.

NOTA

Copropriété et meublés de tourisme

La location de meublés de tourisme (type Airbnb) est régie par les articles L. 324-1-1 et D. 324-1 du code du tourisme.

Les déclarations nécessaires pour louer un logement, sont aussi complétées par les articles L.631-7 et 631-9 du code de la construction et de l'habitat dans les villes de plus de 200 000 habitants et la petite couronne parisienne. Ces articles permettent la location de sa résidence principale 120 jours maximum dans l'année et l'interdiction de louer sa résidence secondaire sauf si celle-ci bénéficie d'un changement d'usage d'habitation en commercial. Le syndicat des copropriétaires peut intenter une action en cas de non-respect de ces dispositions. Le règlement de copropriété peut interdire ou limiter les meublés de tourisme en tenant compte malgré tout de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 qui indique que « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble »

Une décision de la Cour de cassation du 8 mars 2018³² précise que l'activité commerciale de meublés

touristiques est contraire à la destination de l'immeuble à usage exclusif d'habitation.

Un syndicat peut aussi démontrer le trouble anormal de voisinage occasionné par la rotation des locataires de courte durée pour faire condamner le copropriétaire³³.

2.3.2. Répartition des tantièmes de charges

Les principes de répartition sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public :

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, [...], proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges [...] ».

2.3.3. Information sur les modes de calcul de quotes-parts des parties communes et tantièmes de charges

La loi SRU du 13 décembre 2000 est venue ajouter un alinéa, intégré à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, obligeant les rédacteurs de règlement de copropriété à indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue à la fois pour élaborer les quotes-parts et répartir les charges :

« Le règlement de copropriété (...) indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges ».

2.3.3.1. Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

- Critères de répartition : notion « d'utilité objective »

L'article 10 de la loi faisant référence au critère de l'utilité objective « présentée à l'égard de chaque lot ». Participent aux charges tous les lots desservis.

Avertissement : ne pas confondre « utilité » et « utilisation ».

La non-« utilisation » d'un service collectif ou d'un équipement commun n'entraîne pas pour autant l'exonération des charges qui s'y rapporteraient compte tenu du critère de l'utilité objective.

Cette notion d'utilité est consacrée par la jurisprudence³⁴ et les copropriétaires sont tenus de payer les charges correspondantes à l'équipement concerné même s'ils n'occupent pas les lieux, ou même si ce service est temporairement indisponible.

31 - Décret n° 2016-1737 du 14 décembre 2016 déterminant les catégories de services spécifiques non individualisables pouvant bénéficier aux occupants des résidences-services prévue à l'article L. 631-13 du code de la construction et de l'habitation

32 - Cass. 3e Civ., 8 mars 2018, n° 14-15.864.

33 - Cass. 3e Civ., 11 mai 2017, n° 16-14339.

34 - Cass. 3e Civ., 26 oct. 1983, n° 81-16.768

- Mode de répartition des dépenses en fonction des différentes catégories de charges

- Charges d'ascenseur

Les critères à retenir sont :

- Le niveau du lot desservi (coefficient d'étage);
- La nature des locaux (appartement, cave, garage...);
- La superficie des locaux clos et couverts ou la capacité d'occupation.

La prise en compte du niveau s'effectue à partir du niveau principal d'accès depuis l'extérieur.

La capacité d'occupation peut se calculer soit au nombre de pièces principales plus une soit au nombre d'occupants par rapport à la superficie en affectant 20m² pour les 4 premiers occupants et 15m² par personne pour les suivants.

K = coefficient d'étage.

K	Étage
1,17	2 ^e sous-sol
1	1 ^{er} sous-sol
0	Rez-de-chaussée (si niveau d'accès)
1	1 ^{er} étage
1,17	2 ^e étage
1,34	3 ^e étage
1,51	4 ^e étage
1,68	5 ^e étage

Au-delà, réduire la progression

K' = coefficient lié à la fréquence d'utilisation du lot secondaire par rapport à un lot principal

K'	Nature
0,05 à 0,15	Cave
0,3 à 0,4	Emplacement de stationnement
1	Lot principal (appartement...)

NOTA

Cas particuliers :

En cas de locaux de services collectifs situés dans les étages ou en sous-sol, il convient d'appliquer un coefficient d'étage minoré aux lots situés au niveau de l'accès justifiant la fréquence d'usage de l'équipement. Par exemple, en cas de local poubelles situé au sous-sol, pour les lots principaux du rez-de-chaussée il sera choisi un coefficient de pondération à 0,1.

En cas d'une utilisation spécifique des locaux, un coefficient multiplicateur tenant compte d'une fréquentation différente pourra être appliqué aux tantièmes de charges des lots concernés tels que calculés précédemment. La commission déconseille une telle pratique, considérant qu'il appartient à l'assemblée générale du syndicat le soin de décider l'aggravation par un coefficient multiplicateur.

Exemple : locaux à usage professionnel, commercial ou de bureau.

- Création d'un ascenseur (coûts d'installation)

Conformément à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, le coût des travaux et la charge des indemnités prévues à l'article 36 de ladite loi, sont répartis en proportion des avantages qui résultent des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée. Aussi, il convient d'établir pour la création d'ascenseur une grille distincte de celle servant à la répartition des charges de fonctionnement.

K = coefficient d'étage à appliquer aux superficies des lots clos et couverts

K	Étage
1,50	2 ^e sous-sol
1,00	1 ^{er} sous-sol
0	Rez-de-chaussée (si niveau d'accès)
1,00	1 ^{er} étage
1,50	2 ^e étage
2,00	3 ^e étage
2,50	4 ^e étage
3,00	5 ^e étage
3,50	6 ^e étage

Au-delà, même progression

- Charges d'escaliers

Elles se rapportent exclusivement à l'entretien des tapis, revêtements superficiels de sol et installations électriques. Il convient d'appliquer une variation de 5 à 10% par étage multiplié par la superficie close et couverte des lots.

Selon la configuration de l'immeuble les charges d'entretien du hall pourront être prises en compte au titre des charges générales ou des charges d'escaliers.

Les charges d'escalier sont peu utilisées, notamment dans le cas des bâtiments récents.

- Charges de chauffage collectif

Le décret n°2015-1823 du 30 décembre 2015, qui crée le code de l'énergie, comprend dans sa partie réglementaire des dispositions relatives au chauffage collectif qui sont d'ordre public.

Distinction des frais :

Article R. 174-8 du code de la construction et de l'habitation :

« Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus au I de l'article R. 174-2, les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs. »

- **Frais de combustible ou d'énergie :**

Article R. 174-10 du code de la construction et de l'habitation :

« Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

Les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés au I de l'article R. 174-2 ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30. Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus au I de l'article R. 174-2, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte. Les modalités de répartition présentées ci-dessus s'appliquent de la même façon pour les immeubles équipés des appareils prévus au II de l'article R. 174-2.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise :

1° Les modalités de répartition des frais de chauffage ou de refroidissement ;

2° Le contenu de la note d'information mentionnée à l'article 24-9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

- **Autres frais (installation, entretien, consommation électrique des appareils)**

Article R. 174-11 du code de la construction et de l'habitation :

« Les autres frais de chauffage énumérés à l'article R. 174-8 sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu.

Il en est de même pour les autres frais de refroidissement mentionnés à l'article R. 174-9. »

Article R. 174-13 du code de la construction et de l'habitation :

« Sauf dans les cas de dérogation prévus aux articles R. 174-16 et R. 174-17, dans les immeubles collectifs où la production d'eau chaude est commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, les frais de combustible

ou d'énergie afférents à la fourniture d'eau chaude sont répartis entre ces locaux proportionnellement à la mesure des compteurs individuels d'eau chaude.

Lorsque les conditions de fourniture de l'eau chaude ne permettent pas de connaître la part des frais de combustible ou d'énergie entrant dans le prix de cette fourniture, cette part fait l'objet, pour l'application du présent article, d'une estimation forfaitaire égale aux deux tiers au moins du prix total de l'eau chaude fournie par l'installation commune de l'immeuble.

Il n'est pas dérogé par le présent article aux dispositions, conventions ou usages en vigueur pour la répartition des frais, fixes ou non, et des charges afférentes à la fourniture d'eau chaude autres que les frais de combustible ou d'énergie mentionnés ci-dessus. »

- **Immeubles anciens avec chauffage central :**

Dans les immeubles qui ne disposent pas de compteurs de calories, les seuls critères de répartition des charges reconnus par la Cour de Cassation se basent soit :

- sur le volume chauffé ;

- sur la superficie chauffée (chauffage par le sol comportant appartement avec hauteur sous plafond homogène) ;

- sur la surface de chauffe des radiateurs ³⁵.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- soit les radiateurs ont un coefficient thermique homogène

- soit les radiateurs sont d'origines diverses et il convient de contacter un chauffagiste professionnel pour obtenir les coefficients thermiques de chacun d'entre eux.

La Commission copropriété recommande l'utilisation de la méthode des volumes chauffés.

- **Immeubles munis d'appareils mesurant la quantité de chaleur fournie (répartiteur ou compteurs d'énergie thermiques) :**

Selon l'article R. 174-10 du code de la construction et de l'habitation : répartition des frais de combustible ou d'énergie (dont on aura déduit la part des frais nécessaires à la production d'eau chaude) qui se décomposent en :

- La part des frais communs de combustible ou d'énergie est obtenue en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30.

Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés à l'article R. 174-2 ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30. Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu ;

- La part des frais individuels de combustible ou d'énergie est déterminée par la différence entre le total des frais de combustibles ou d'énergie et les frais communs à répartir en fonction des indications fournies par les appareils mesurant la quantité de chaleur.

- **Répartition des autres frais de chauffage (entretien des équipements) :**

Dans les conditions retenues, ces frais sont répartis au prorata des superficies chauffées ou des volumes chauffés ou des surfaces de chauffe.

³⁵ - Surface de chauffe : surface développée des radiateurs. Pour chaque radiateur, les catalogues des fabricants font état d'une certaine surface de chauffe variable selon la marque, l'ancienneté, la dimension des appareils. Aujourd'hui une équivalence de puissance existe en Kwh.

• Charges d'eau froide

La distribution d'eau froide constitue un service collectif dont la charge est répartie en fonction du critère de l'utilité objective.

- Immeubles munis de compteurs

- Répartition de la consommation d'eau froide des parties privatives en fonction des indications fournies par les compteurs.
- La différence relevée au compteur général d'eau froide de l'immeuble et celle des compteurs individuels sera répartie entre tous les lots au prorata de leurs tantièmes généraux.
- Répartition du matériel, canalisations principales, frais de maintenance, etc., sur la base du nombre de tantièmes généraux affectés à chaque lot desservi.

- Immeubles non munis de compteurs

La répartition de la consommation d'eau froide s'effectue selon diverses méthodes :

- en fonction de la superficie des différents lots desservis par la distribution d'eau froide (recommandé par la commission) ;
- proportionnellement au nombre de points d'eau ;
- en fonction de la capacité d'occupation des lots ;
- en fonction des tantièmes généraux et en tenant compte de la destination des lots.

NOTA

Dans le cas de locaux commerciaux, la pose de compteurs est préconisée.

Depuis le décret n° 2003-408 du 28 avril 2003, l'assemblée générale des copropriétaires peut demander l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

• Charges d'eau chaude

- Répartition des frais de combustible ou d'énergie

Les frais de combustible ou d'énergie afférents seuls à la fourniture de l'eau chaude sont répartis entre les lots intéressés au prorata de la mesure directe des compteurs divisionnaires. S'ils n'existent pas, ces frais sont répartis comme les autres frais.

- Répartition des autres frais

Les frais fixes (entretien, réparations, remplacement des installations de production et de distribution d'eau chaude) sont répartis au prorata des superficies des lots ou des tantièmes généraux.

• Autres charges

Une étude particulière devra être menée pour les autres éléments d'équipement commun. La répartition des charges de ces autres éléments techniques pourra être effectuée, par exemple au nombre de lots raccordés ou aux quotes-parts de parties communes générales (antennes collectives, prééquipement du réseau câblé, vide-ordures, boîtes aux lettres, portiers électriques ou vidéophones, etc.).

Tout est question d'analyse : il faut rechercher un équilibre qui contribuera à une bonne gestion de l'immeuble. Des grilles de répartition de charges trop complexes alourdissent la gestion, pour des écarts souvent faibles.

2.3.3.2. Charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes

Contrairement aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun, tous les lots doivent participer à ces charges, même si elles ne présentent pour eux aucune utilité³⁶. Leur répartition est proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans chaque lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi.

En d'autres termes, ces charges sont réparties au prorata des quotes-parts de parties communes, mais à la condition que celles-ci aient été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 qui deviennent impératives lorsqu'elles sont appliquées au calcul des charges.

Une clause prévoyant que les charges générales sont réparties au prorata des quotes-parts de parties communes de chaque lot est illicite si ces quotes-parts ne correspondent pas à la valeur relative des parties privatives calculées selon les critères posés par l'article 5 de la loi³⁷.

Si cette condition n'est pas remplie, une répartition non conforme à ces dispositions est réputée non écrite. Faute d'accord des parties, il appartient au juge d'établir la répartition conforme.

Dans le cas où des parties communes spéciales auraient été distinguées des parties communes générales, il est obligatoire de prévoir des grilles de répartition de charges générales, d'une part, et de charges spéciales, d'autre part, telles que les charges de bâtiments.

36 - Cass. 3e Civ., 4 déc. 1969, publié ; Cass 3e Civ., 1er avril 1987, n° 85-16.025, publié

37 - Cass. 3e Civ., 4 avril 2001, n° 99-17.634, Administrer août-septembre 2001. 41, obs. Bouyeure



3

LES ORGANES ET L'ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ



3.1. LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

L'ensemble des copropriétaires forme le syndicat des copropriétaires, qui est doté de la personnalité juridique et a pour objet « la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ».

Dotée de la personnalité juridique, le syndicat de copropriété est responsable des dommages causés de son fait. Sa responsabilité peut être mise en cause tant par un tiers que par un copropriétaire. Dans ce contexte, il doit souscrire une assurance de responsabilité civile, une assurance dite Multi Risques Immeuble (MRI).

■ En tant que personne morale, le syndicat des copropriétaires dispose de la capacité à agir en justice pour défendre les intérêts de la copropriété. Il est également habilité à souscrire des contrats. En pratique, le syndic est mandaté à ces fins dans le cadre de son rôle de représentation du syndicat des copropriétaires

3.1.1. Application du statut de la copropriété

« Le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique de plein droit dès que sont remplies les seules conditions prévues par l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 »³⁸ ;

La loi du 10 juillet 1965 a d'abord vocation à s'appliquer à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ».

La loi ELAN reprend la jurisprudence, en insérant dans la loi du 10 juillet 1965 un article 1-1 définissant la date d'entrée en vigueur du statut de la copropriété selon ces deux hypothèses :

- En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.
- Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

Avant cette livraison, le statut de la copropriété ne s'applique pas. Les acquéreurs et le maître d'ouvrage se retrouvent à ce stade sous le régime de l'indivision³⁹.

Par conséquent, certaines modifications ne pourront être effectuées sans l'accord de chaque acquéreur, pris individuellement. Pour remédier à cette situation, un mandat est régulièrement signé lors de la VEFA afin d'autoriser le maître d'ouvrage à adapter le projet en cours de construction, voire demander un PC modificatif. Ce mandat doit être limité dans son étendue. De nombreux exemples de jurisprudence ont condamné des mandats trop généraux.

Le pouvoir de modification du maître d'ouvrage se heurte à la force obligatoire des conventions et plus particulièrement

au respect de l'obligation de délivrance par le vendeur à l'égard de son acquéreur qui lui impose de livrer un ouvrage conforme à ce qui a été convenu dans le contrat ; au titre des documents contractuels figurant dans le contrat de vente d'immeuble à construire figurera notamment le règlement de copropriété qui, par application des dispositions de l'article L. 261-11 du Code de construction et d'habitation (applicable en secteur protégé) doit être communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature de l'acte authentique⁴⁰.

Dans le cadre de la législation de la vente d'immeuble à construire l'article R. 261-5 du Code de construction et d'habitation prévoit que : « la vente d'un immeuble à construire peut-être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forme l'objet de la vente. »

Le texte ajoute que : « Ce mandat doit indiquer spécialement la nature, l'objet et les conditions des actes en vue desquels il est donné.

Il peut toutefois comporter le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions de l'urbanisme
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire du bâtiment faisant l'objet de la vente ou auquel pourrait être subordonnée la délivrance d'un tel permis pour la construction des autres bâtiments concernés par le mandat
- pour assurer la desserte de ces immeubles ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ».

L'organisation juridique de la copropriété repose sur trois entités dont les rôles sont complémentaires. Le syndicat des copropriétaires regroupe l'ensemble des personnes propriétaires au sein de l'immeuble et prend les décisions concernant l'immeuble. Le syndic de copropriété (professionnel ou bénévole) est chargé d'administrer l'immeuble. Le conseil syndical dont les membres sont élus parmi les copropriétaires assiste et contrôle le syndic.

3.1.2. Le syndicat des copropriétaires

Une fois né, le syndicat des copropriétaires est chargé de l'administration des parties communes et de la conservation de l'immeuble.

Il peut procéder à des modifications, notamment par acquisition ou vente de parties privatives ou de parties communes. Les décisions des assemblées générales sont prises selon des règles de majorité définies par les articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965.

L'objet du syndicat des copropriétaires est étendu à l'amélioration de l'immeuble. La responsabilité du syndicat est généralisée, elle est engagée pour tout dommage ayant leur origine dans les parties communes (nouvel article 14 de la loi).

38 - CA Paris, 23e ch. A, 20 juin 2001, n°2000/08477.

39 - Cass. 3e Civ., 16 déc. 2008, n° 07-20.373.

40 - Cass. 3e Civ, 12 janv. 1982, Civ. 3e, 5 juillet 2000, RJDA 2/2001 n° 142

La loi Climat et Résilience instaure une nouvelle définition du fonds travaux au terme d'un nouvel article, l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds travaux qui est désormais obligatoire pour tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation indépendamment du nombre de lots au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction. Le fonds travaux est mis en place pour faire face aux dépenses de travaux non comprises dans le budget prévisionnel résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux ou d'un DTG ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le PPT adoptés par l'assemblée générale ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

La contribution au fonds travaux est obligatoire et versée dans les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Le montant de la contribution au fonds travaux est fixé par l'assemblée générale et ainsi encadré :

- Lorsqu'un PPT a été adopté, le montant de la cotisation au fonds travaux ne peut-être ni inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus au PPT ni inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel ;
- En l'absence de PPT, le montant de la cotisation ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel ;
- Dans les deux cas, un montant supérieur peut être adopté par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25.

La cotisation au fonds travaux peut être suspendue par décision de l'assemblée générale lorsque :

- Le montant du fonds travaux excède le montant du budget prévisionnel ;
- Si un PPT a été adopté par l'assemblée générale et que le montant du fonds travaux excède 50% du montant des travaux prévus dans le PPT ;

Ce fonds travaux entre en vigueur à partir :

- Du 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- Du 1er janvier 2024 pour les copropriétés de 50 à 200 lots ;
- Du 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots ;

De plus, afin de clarifier la distinction entre les dépenses comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, il est prévu un décret fixant la liste des dépenses pour travaux du syndicat des copropriétaires qui ne seraient pas comprises dans le budget prévisionnel

3.1.3. La fin de la copropriété

L'article 46-1, abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, est rétabli par l'ordonnance du 30 octobre 2019 : la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic procède aux opérations de liquidation. À défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement.

La scission d'une copropriété implique également la liquidation du syndicat, mais donne toutefois lieu à la naissance d'un ou de plusieurs autres syndicats.

3.2. LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

3.2.1. Le syndic de copropriété : la loi « Hogue »

Le syndic est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. À ce titre, il gère les finances et l'administration de la copropriété. Pour cela, il doit veiller au maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les parties communes de l'immeuble et de ses équipements.

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis impose, dans toute copropriété, la nomination d'un syndic, qui peut prendre diverses formes : syndic professionnel, syndic bénévole et syndic coopératif.

Le syndic professionnel est une personne qui exerce en son nom propre ou au sein d'une société.

L'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, est venu clarifier les dispositions initialement issues de la loi Hogue en précisant très clairement que : « Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. »

La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans (ou 1 an dans certains cas). Cette durée est renouvelable. Il est possible de mettre fin au mandat en cours du syndic.

Le syndic professionnel dont le statut est régi par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hogue, doit remplir les conditions suivantes pour pouvoir exercer sa mission et obtenir sa carte professionnelle auprès de la chambre de commerce et d'industrie :

- Justifier de leur aptitude professionnelle ;
- Justifier d'une garantie financière au titre des sommes reçues des copropriétaires ;
- Contracter une assurance responsabilité civile professionnelle ;
- Ne pas se retrouver dans l'un des cas d'incapacité ou interdictions visés au titre II de la loi.

3.2.2. Le géomètre-expert syndic

L'activité de syndic de copropriété exercé par un géomètre-expert constitue le prolongement naturel de son cœur de métier, à savoir la réalisation d'états descriptifs de division et la rédaction de règlements de copropriété.

Ses compétences techniques et juridiques lui permettent de proposer à ses clients une expertise précise de leurs biens. Etant rédacteur de règlements de copropriété, il est à même, en tant que syndic, d'analyser ce document et de l'interpréter finement, tant d'un point de vue comptable que pour la gestion quotidienne de la vie de l'immeuble.

Ainsi, il donne des conseils sur les décisions prises en assemblée générale et vérifie que les sommes réclamées pour des travaux ou de l'entretien sont bien imputables à tel ou tel copropriétaire. Certains conflits entre copropriétaires peuvent ainsi être évités.

Pour garantir les fonds des syndicats de copropriété détenus et gérés par des géomètres-experts syndics, un outil a par ailleurs été spécialement créé par le législateur : la Caisse des règlements pécuniaires (CRP). Placée sous la responsabilité du Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, la Caisse des règlements pécuniaires permet d'assurer aux copropriétaires une sécurité maximale par une assurance « au profit de qui il appartiendra » directement gérée par l'OGE.

Il est ici précisé que loi Hoguet et son décret d'application, ne sont pas applicables aux géomètres-experts, membres de l'Ordre des géomètres-experts. En revanche, ces derniers sont soumis aux articles 121 à 157 (Titre VII) du décret n° 96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels, qui traitent des activités d'entremise et de gestion immobilière exercées par les géomètres-experts, ainsi que de la surveillance et du contrôle de ces activités par l'Ordre.

Le géomètre-expert exerçant une activité immobilière de syndic ou de gestion locative doit satisfaire aux obligations de la loi du 28 juin 1994 modifiant la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, du décret du 31 mai 1996 et des textes subséquents en matière d'exercice des activités immobilières par les géomètres-experts, notamment :

- Être agréé par le Conseil régional de l'Ordre des géomètres-experts dont il dépend, en fonction de son implantation géographique ;
- Bénéficier de la souscription d'une assurance au titre de sa responsabilité civile professionnelle et décennale sous le contrôle de l'Ordre des géomètres-experts ;
- Bénéficier de la souscription de la garantie financière par l'assurance « au profit de qui il appartiendra »⁴¹ ;
- Justifier de plusieurs jours de formation.

■ Le géomètre-expert exerçant une activité immobilière de syndic ou de gestion locative n'a donc pas l'obligation de détenir une carte professionnelle portant la mention syndic de copropriété délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie.

3.2.3. Les missions du syndic

3.2.3.1. Gestion financière

- Le syndic doit réaliser le budget prévisionnel de la copropriété, les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires ;
- Il doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat ;
- Toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires doivent être versées sur ce compte ;
- La notion de compte séparé implique que le titulaire du compte soit le syndicat de copropriétaires. La personne apparaissant sur les relevés bancaires comme titulaire du compte doit donc être le syndicat de copropriétaires et non le syndic.

L'article 19 de la loi est modifié en ce que le syndic a qualité pour faire inscrire l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires sans autorisation de l'assemblée générale. Toutes les créances du syndicat sont garanties par le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires prévu à l'article 2374 du code civil.

3.2.3.2. Gestion administrative

■ Le syndic doit remplir les missions suivantes :

- Réaliser et mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété ;
- Réaliser et mettre à jour de la liste de tous les copropriétaires avec indication de leur lot, état civil, domicile et, s'ils ont donné leur accord, leur adresse électronique ;
- Faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale (AG) ;
- Administrer l'immeuble, assurer sa conservation, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires ;
- Représenter le syndicat de copropriétaires en justice ;
- Établir et mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Informer les occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) des décisions prises en AG ;
- Gérer les archives du syndicat de copropriétaires.

■ Il doit par ailleurs obligatoirement organiser un vote en AG concernant les décisions suivantes :

- Souscription d'un contrat d'assurance responsabilité civile du syndicat (en cas de refus, le syndic peut souscrire cette assurance pour le compte du syndicat) ;
- Délégation de la gestion des archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée ;
- Signature des contrats avec toute entreprise ou prestataire qui lui est liée.

3.2.3.3. Mise à disposition de documents

- Accès en ligne aux documents de la copropriété

Le décret du 23 mai 2019, pris en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018, vient ainsi préciser la liste minimale des documents dématérialisés qui doivent être mis à disposition des copropriétaires et maintient le principe de différenciation d'accès entre copropriétaires.

Les documents mis à disposition doivent être téléchargeables et imprimables.

- Documents accessibles aux membres du conseil syndical

■ Le syndic doit au minimum mettre à disposition des membres du conseil syndical les documents suivants :

- La liste de tous les copropriétaires ;
- Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires et relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- Les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- La carte professionnelle du syndic ou l'autorisation ordinaire pour un géomètre-expert, attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle et attestation de garantie financière en cours de validité.

3.2.3.4. Tenue de la comptabilité par le syndic

- Le syndic est chargé d'établir un budget prévisionnel du syndicat en concertation avec le conseil syndical et de le soumettre au vote de l'assemblée générale. Le budget est limité aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et

41 - Article 25 du règlement intérieur de l'Ordre des géomètres-experts.

équipements communs de l'immeuble ;

- Le budget est voté par l'assemblée avant le début de l'exercice qu'il concerne ;
- Le syndic est chargé de tenir les documents comptables (état financier du syndicat, compte de gestion général et projet de budget) doivent être présentés avec les comparatifs des documents correspondants à l'exercice précédent et selon un modèle réglementé ;
- Une comptabilité séparée doit faire apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat ;
- L'approbation des comptes est soumise aux copropriétaires lors de l'assemblée générale annuelle ;
- Le syndic doit rendre compte de sa gestion financière et de l'exécution de sa mission au syndicat des copropriétaires, chaque année au cours de l'assemblée générale. Il tient les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition de tous les copropriétaires, selon des modalités précisées par décret. Les copropriétaires se prononcent sur l'approbation des comptes de l'exercice à la majorité simple ⁴² ;
- L'approbation des comptes permet au syndic d'exiger de chaque copropriétaire le solde des charges de l'exercice écoulé ;
- Donner quitus : après avoir exposé ses comptes, le syndic peut demander à l'assemblée le quitus pour l'exercice écoulé. Il implique l'approbation des comptes (qui doit faire l'objet d'un vote distinct du quitus) et la ratification des actes passés du syndic. Il décharge le syndic de sa responsabilité vis-à-vis des copropriétaires et vis-à-vis des tiers ;

Si le syndic ne transmet pas les documents au-delà d'un mois au conseil syndical qui en fait la demande, 15 € par jour de retard sont retenus sur sa rémunération forfaitaire annuelle. Ces pénalités sont déduites de sa rémunération lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'AG.

3.2.4. La désignation du syndic

La désignation du syndic est différente selon que la copropriété existe déjà ou qu'elle est nouvellement créée. Le syndic professionnel ne peut pas être syndic dans une copropriété où il est lui-même copropriétaire.

3.2.4.1. Copropriété existante

Le syndic retenu doit être désigné par l'AG au cours d'un vote des copropriétaires à la majorité absolue.

Une mise en concurrence préalable de plusieurs projets de contrat de syndic doit être réalisée par le conseil syndical. La mise en concurrence n'est pas obligatoire si la copropriété n'a pas de conseil syndical ou si les copropriétaires s'y sont opposés l'année précédente par un vote à la majorité absolue. Si aucun syndic n'a été désigné par l'AG convoquée à cet effet, le tribunal doit être saisi pour qu'il nomme un administrateur provisoire dont la mission sera de convoquer une nouvelle AG qui devra désigner un syndic. Cela peut être le cas si le mandat du syndic en exercice est arrivé à expiration avant sa mise en concurrence.

■ La saisine du tribunal doit être faite :

- soit par un ou plusieurs copropriétaires, ou un avocat les représentant,
- soit par le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale

(EPCI) compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

3.2.4.2. Nouvelle copropriété

Le promoteur ou le syndic désigné dans le règlement de copropriété doit convoquer une assemblée générale des copropriétaires dans un délai d'un an. Au demeurant, afin de pouvoir gérer la copropriété sur le plan financier, le gestionnaire doit convoquer une assemblée générale au plus tôt.

3.2.5. Le contrat du syndic

3.2.5.1. Le mandat

Le mandat donné au syndic pour gérer l'administration et les finances de la copropriété prend la forme d'un contrat-type, accompagné d'une fiche d'information, dont le contenu est réglementé.

■ Conformément au décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et au décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, le contrat fixe les éléments suivants et comprend :

- La durée du mandat (avec date de début et fin) ;
- Les conditions de la rémunération des honoraires forfaitaires pour la gestion courante de l'immeuble (tenue de l'assemblée générale, travaux d'entretien et de maintenance, transmission des archives du syndic à un autre...);
- Les conditions de la rémunération des honoraires spécifiques réglementés pouvant être facturés en dehors du forfait ;
- Les conditions d'exécution de la mission.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

3.2.5.2. Durée du mandat

La durée du mandat du syndic doit être obligatoirement prévue par un vote en AG.

Si le syndic ou toute personne avec laquelle il vit en couple ou il est lié (employés...) a participé à la construction de l'immeuble en tant que promoteur ou architecte, la durée du mandat est de 1 an maximum ⁴³. En dehors de ce cas, la durée du mandat est de 3 ans maximum.

La durée du mandat (3 ans ou 1 an) est renouvelable. Ce renouvellement doit être voté en AG à la majorité absolue.

3.2.6. Le changement de syndic de copropriété

3.2.6.1. Le changement de syndic de copropriété en fin de mandat

Il faut au préalable procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic de copropriété pour comparer leurs prestations. Cette mise en concurrence doit être faite par le conseil syndical avant la tenue de la prochaine

42 - La majorité des copropriétaires présents ou représentés – article 24, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

43 - Article 28, Décret n° 67-223 du 17 mars 1967

assemblée générale des copropriétaires qui se prononcera sur la désignation du nouveau syndic.

La mise en concurrence n'est toutefois pas obligatoire :

- si la copropriété n'a pas de conseil syndical,
- ou si l'assemblée générale de l'année précédente décide à la majorité absolue de ne pas faire de mise en concurrence de projets de contrat de syndic.

Un copropriétaire peut proposer de lui-même un projet de contrat de syndic. Pour cela, il doit demander au syndic en place d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen des projets de contrat et les lui communiquer. Cette initiative ne remplace pas la mise en concurrence effectuée par le conseil syndical.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale avant l'expiration de son mandat pour désigner le nouveau syndic. Les projets de contrat de syndic doivent être annexés à l'ordre du jour de cette assemblée générale.

L'assemblée doit voter pour chaque candidature à la majorité absolue.

Lorsque l'initiative vient du syndic, il doit informer le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard 3 mois avant la tenue de cette AG.

L'AG désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de début du nouveau contrat, qui doivent intervenir au plus tôt 1 jour franc après la tenue de cette assemblée.

En outre, à compter de la date de cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie et les références du compte bancaire dans un délai de quinze jours. Il dispose, en outre, d'un mois pour compléter la transmission des documents y compris ceux dématérialisés. Dans un délai de deux mois supplémentaires, il devra fournir les comptes des copropriétaires et du syndicat.

3.2.6.2. Le changement de syndic en cours de mandat

Si les faits reprochés sont suffisamment graves (par exemple : fautes de gestion, non-exécution des décisions prises en assemblée générale, non-récupération des charges et provisions, non-paiement des factures) alors, dans ce cas, l'arrêt du contrat du syndic peut intervenir avant la fin de son mandat. Cette décision doit être prise en assemblée générale.

Un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical doit demander au syndic de faire figurer la question de l'arrêt de son contrat à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 clarifie, entre autres, les relations contractuelles entre le syndic et le syndicat de copropriétaires et renforce les pouvoirs du conseil syndical.



3.2.7. Syndic non professionnel

L'ordonnance du 30 octobre 2019 qui vise à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux a fait disparaître la notion de syndic bénévole inscrit dans la loi du 10 juillet 1965, au profit de l'expression de syndic non professionnel qui englobe plus largement le syndic bénévole et le syndic coopératif.

Néanmoins, une différence est apparue entre le syndic non professionnel, non rémunéré et le syndic non professionnel rémunéré pour son temps passé pour la gestion de la copropriété.

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait créé un article 17-2 au sein de la loi du 10 juillet 1965 précisant que le syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, devait être copropriétaire. L'ordonnance du 30 octobre 2019 a modifié le texte en précisant que seul un copropriétaire qui peut être amené à gérer la copropriété peut être syndic non professionnel.

Le syndic non professionnel n'est pas soumis à la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et du décret du 20 juillet 1972 pris pour son application, à l'exception de la garantie financière au titre des sommes reçues des copropriétaires et de l'assurance responsabilité civile professionnelle.

Le syndic non professionnel est élu dans les mêmes conditions que le syndic professionnel : lors de l'assemblée générale des copropriétaires par un vote à la majorité absolue, dite majorité de l'article 25. La durée du mandat est de trois ans maximums, renouvelable.

En pratique, le syndic non professionnel de copropriété est préféré au syndic professionnel dans les petites copropriétés dont les coûts de gestion sont moins importants.

À l'instar du syndic professionnel, le syndic non professionnel administre la copropriété et en gère les finances.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 est venue compléter le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic créée dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014 en précisant que, dès lors que le syndic non professionnel n'est pas rémunéré, il n'est pas soumis au contrat-type de syndic.

Dès lors qu'il est rémunéré, le syndic non professionnel est soumis au respect du contrat type créé dans le cadre de la loi ALUR.

■ La fonction de syndic est complexe et engageante en termes de responsabilité, surtout si le syndic non professionnel est rémunéré.

3.2.8. Syndic coopératif

Dans le cadre d'une gestion coopérative, l'assemblée générale élit les membres du conseil syndical comme dans tout syndicat de copropriétaires. Le syndic coopératif relève d'une gestion de type collégial.

Concrètement, la copropriété est gérée par le conseil syndical, sans professionnel externe. Lorsqu'un immeuble

est géré par un syndic coopératif, l'un des copropriétaires est élu en qualité de président du conseil syndical qui agira en tant que syndic (« président-syndic »).

La gestion non-professionnelle par des bénévoles relève d'abord d'un état d'esprit. Les copropriétaires doivent vouloir s'investir dans la gestion de leurs propres affaires et avoir le sens de l'intérêt collectif.

3.3. LE CONSEIL SYNDICAL

3.3.1. Constitution du conseil syndical

Le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété, suivant la majorité de l'article 25.

3.3.2. Élection des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont élus parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés des sociétés copropriétaires d'un lot, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndicats non professionnels.

Il peut être dérogé à la constitution d'un conseil syndical dans les cas suivants :

- Dispense de constitution d'un conseil syndical pour les petites copropriétés (art. 41-9) ;
- Par délibération spéciale de l'assemblée générale à la majorité de l'article 26 ;
- Les résidences services (art. 41-6),
- Les syndicats coopératifs (art. 17).

Le règlement de copropriété peut fixer le nombre de membres devant constituer le conseil syndical. Il est d'usage de prévoir trois membres minimum. À défaut de mention dans le règlement de copropriété, le nombre de membres est fixé par l'assemblée générale.

3.3.3. Carence du conseil syndical (art. 21) Vacance du conseil syndical

Il y a carence du conseil syndical lorsque l'assemblée générale ne parvient pas faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à élire les membres du conseil syndical.

Le procès-verbal d'assemblée générale mentionnant explicitement la carence de conseil syndical est notifié dans un délai d'un mois à tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale, le conseil syndical peut être désigné par le juge, saisi par un ou plusieurs

copropriétaires ou par le syndic, sous réserve de l'acceptation de ces membres. Le juge peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

À défaut d'une désignation selon les dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal judiciaire désigne par ordonnance les membres du conseil syndical, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires. Cette ordonnance fixe également la durée de leurs fonctions (article 48 du décret).

La vacance d'un poste de conseiller syndical rend également nécessaire la désignation d'un remplaçant à la majorité de l'article 25 de la loi. Il est possible de désigner des membres suppléants dans les mêmes conditions que l'élection des membres du conseil syndical.

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

3.3.4. La composition du conseil syndical

■ Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat d'une durée d'au maximum 3 ans renouvelables.

Le règlement de copropriété peut fixer les règles de fonctionnement du conseil syndical. À défaut, les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées et modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

3.3.5. Le rôle du président du conseil syndical

Les membres du conseil syndical élisent un président en leur sein.

■ Le président du conseil syndical peut :

- Convoquer l'assemblée générale en cas de carence du syndic ou à la suite d'une mise en demeure ayant pour objet la convocation d'une assemblée générale du syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours ;
- Saisir le juge des référés pour obtenir les pièces détenues par l'ancien syndic ;
- Engager une action judiciaire contre le syndic ;
- Être entendu par le juge saisi d'une demande de retrait des services dans les résidences de services en difficultés financières ;
- Représenter les copropriétaires d'un syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal ;
- Demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement des pénalités au profit du syndicat des copropriétaires dans le cadre du droit d'information du conseil syndical ou exercer l'action en dommages et intérêts contre le syndic sur délégation de l'assemblée générale ;

Dans le cas où l'assemblée générale a défini expressément un acte ou une décision à déléguer et a fixé le montant alloué à sa réalisation, le conseil syndical peut être désigné par l'assemblée générale pour réaliser celui-ci.

Dans le cas d'une résidence services, l'assemblée générale peut décider de déléguer au conseil syndical, s'il existe,

les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

3.3.6. Les missions consultatives du conseil syndical

D'une manière générale, le conseil syndical coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et contrôle la gestion du syndic en vérifiant la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Le conseil syndical est consulté pour tout marché et contrat dépassant un seuil fixé par l'assemblée générale.

■ L'avis du conseil syndical :

- Les avis obligatoires

En cas de travaux urgents, l'avis du conseil syndical est obligatoire pour procéder au versement d'une provision nécessaire au démarrage du chantier. Cette provision ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

- Les avis facultatifs

Le conseil syndical peut émettre un avis au syndic ou à l'assemblée générale sur tous les points concernant le syndicat, qu'il soit consulté par le syndic ou non.

Le droit d'information : à sa demande, le conseil syndical peut consulter et/ou obtenir copie auprès du syndic de tous les documents relatifs à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété.

Tout copropriétaire peut assister à une réunion du conseil syndical en tant qu'invité. La demande de participation se fait par tous moyens. Il faut au préalable obtenir l'accord du conseil syndical. La présence peut se justifier notamment pour les besoins des compétences d'un copropriétaire (par exemple, compétences juridiques).

3.3.7. La mise en concurrence des syndics

Le conseil syndical doit mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic, sauf dispense de l'assemblée générale précédente, et les transmettre au syndic afin que les projets de contrats soient soumis au vote de l'assemblée générale lorsque celle-ci est appelée à se prononcer sur la désignation du syndic.

Néanmoins, tout copropriétaire, et, même en cas de dispense, les membres du conseil syndical peuvent transmettre au syndic un autre contrat de syndic.

3.3.8. La délégation de pouvoir au conseil syndical

Pour les conseils syndicaux comptant au moins trois membres, l'assemblée générale peut décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires de déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cette délégation de pouvoirs ne porte pas sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur les adaptations du règlement de copropriété.

Pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs, le conseil syndical dispose d'un montant spécifique qui lui est alloué par l'assemblée générale.

La durée maximale de la délégation de pouvoir est de deux ans renouvelables par décision d'assemblée générale.

Le syndic des copropriétaires souscrit pour chacun des membres du conseil syndical une assurance responsabilité civile.

En cas de délégation de pouvoirs, les décisions sont prises à la majorité des membres du conseil syndical. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes et établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Dans le cadre de l'exercice de sa délégation de pouvoirs, le conseil syndical consigne ses décisions dans un procès-verbal signé par deux de ces membres. Le procès-verbal doit mentionner le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens des votes. Ce procès-verbal est ensuite transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux d'assemblée générale.

3.4. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3.4.1. Ordre du jour et tenue de l'assemblée générale

L'ordre du jour est rédigé en concertation avec le conseil syndical. La personne convoquant l'assemblée générale fixe le lieu, la date et l'heure du rendez-vous.

La convocation à l'assemblée générale doit être notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. Le délai commence au lendemain de la présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception et le jour de la tenue de l'AG ne compte pas.

Un affichage de la date de la prochaine assemblée générale doit être réalisé par le syndic dans les parties communes. Cet affichage doit être réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'assemblée générale doit nommer en premier lieu un président de séance, un secrétaire et un ou des scrutateurs. Le syndic est secrétaire de séance de droit sauf avis contraire de l'assemblée générale.

3.4.2. La délégation de vote

Le droit de vote du copropriétaire peut être délégué à un mandataire. Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat.

Les mandats sans indication de mandataire remis au syndic doivent être remis par le syndic au président du conseil syndical au début de la réunion ou à défaut à un membre du conseil syndical afin que soit désigné un mandataire.

■ D'une manière générale, toute personne liée au syndic à titre personnel et/ou professionnel ne peut ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire ni présider l'assemblée générale.

3.4.3. Représentation aux assemblées générales en cas de démembrement du droit de propriété ou de bail réel solidaire

En cas d'usufruit, les intéressés sont représentés à défaut d'accord par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun, à défaut d'accord, est désigné par le président du tribunal judiciaire, saisi par l'un d'eux ou par le syndic.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun, qui est, à défaut d'accord, est désigné par le président du tribunal judiciaire, saisi par l'un d'eux ou par le syndic.

Dans le cas d'une société propriétaire de lots, dont les lots sont attribués à différentes personnes, chaque personne participe à l'assemblée générale et dispose d'un nombre de voix égale à sa quote-part.

■ Dans le cas du bail réel solidaire, la répartition des droits de vote entre l'OFS et le preneur est encadré par la loi et peut faire l'objet de dispositions particulières dans le bail lui-même.

3.4.4. Participation à l'assemblée générale

La participation à l'assemblée générale peut se faire par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen permettant l'identification des copropriétaires.

La participation peut également se faire par un vote par correspondance avant l'assemblée générale à l'aide d'un formulaire dont le modèle a été fixé par décret.

3.4.5. Le vote par correspondance

Le formulaire de vote par correspondance est joint à l'ordre du jour. Il comprend une feuille d'identification de la copropriété concernée, du copropriétaire votant et d'une ou plusieurs feuilles reprenant, sous la forme d'un tableau, les points à l'ordre du jour, et 3 colonnes respectivement pour les votes POUR, CONTRE ou ABSTENTION.

Afin d'être valablement pris en compte par le syndic, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic dans un délai de trois jours francs avant la date de l'assemblée générale. En cas d'envoi du formulaire de vote par correspondance par courrier électronique, le formulaire de vote est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

La feuille de présence tient compte des copropriétaires ayant voté par correspondance en précisant la date de réception du formulaire par le syndic.

Le vote par correspondance ne sera pas pris en compte si le copropriétaire est présent à l'assemblée générale.

3.4.6. Assemblée générale à la demande des copropriétaires

Une assemblée générale peut être réunie à la demande et aux frais du ou des copropriétaires demandeurs.

La sollicitation du syndic en vue de l'organisation de cette assemblée générale est notifiée au syndic et précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Un projet de résolution pour chaque point doit être notifié et accompagné de tout document permettant d'éclairer la prise de décision des copropriétaires.

Le syndic doit informer dans les quinze jours suivant la notification des copropriétaires les frais et honoraires résultant de l'organisation de cette assemblée générale. Cette assemblée générale doit se tenir dans les quarante-

cinq jours suivant le règlement des frais et honoraires.

3.4.7. Les majorités de votes

■ Les résolutions sont votées suivant les majorités suivantes :

- Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- Majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Afin de faciliter les décisions prises en assemblée générale, il existe deux passerelles de votes définies aux articles 25-1 et 26-1 permettant d'abaisser les règles de majorités. L'enchaînement des passerelles prévues aux articles 26-1 et 25-1 ne doit pas permettre le vote d'une résolution pour laquelle la majorité requise initialement était celle de l'article 26, par un vote à la majorité simple de l'article 24.

Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965

« Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »

3.4.8. Le procès-verbal de l'assemblée générale

Le procès-verbal de l'assemblée générale est signé à la fin de la séance ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale par le président de séance, le secrétaire et le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal, dans une version succincte, doit être affiché, dans les parties communes, afin de porter à la connaissance des locataires, les travaux votés.

3.5. LES SYNDICATS SECONDAIRES

3.5.1. Constitution

Si auparavant la constitution d'un syndicat secondaire présupposait l'existence d'une pluralité de bâtiments

44 - Cass. 3e Civ., 2 déc. 2009, n° 08-19.870, AJDI 2010. 143 ; AJDI 2010. 472, obs. P. Capoulade

45 - Cass. 3e Civ., 19 nov. 2015, n° 14-21.862.

indépendants et distincts ⁴⁴ jusque dans leur gros œuvre, et non une simple imbrication, désormais, la nouvelle rédaction de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 autorise également la constitution d'un syndicat secondaire lorsqu'il existe des entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Si dans un arrêt de 2015, la Cour de cassation a validé la pratique selon laquelle le règlement de copropriété peut prévoir l'existence d'un syndicat secondaire avant même la construction des bâtiments ⁴⁵, il convient de rappeler que la constitution d'un syndicat secondaire relève de l'initiative des copropriétaires.

3.5.2. Fonctionnement

Le syndicat secondaire est une personne morale distincte du syndicat principal.

Il a pour objet d'assurer de façon autonome la gestion, l'entretien et l'amélioration d'un ou de plusieurs bâtiments. Il peut y avoir autant de syndicats secondaires que de bâtiments.

Le syndicat secondaire doit être géré par un syndicat de copropriété qui peut être le même que celui du syndicat principal. Il peut avoir un conseil syndical alors que le syndicat principal a décidé de ne pas en avoir, ou inversement. Le syndicat secondaire a un patrimoine qui lui est propre. Il a donc sa propre comptabilité. Il vote son budget prévisionnel.

Le syndicat secondaire peut agir en justice pour assurer, par exemple, le respect du règlement de copropriété dans ses dispositions intéressant les seuls copropriétaires de son ou ses bâtiment(s).

À moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

3.5.3. Représentation du syndicat secondaire assemblée générale du syndicat principal

Les copropriétaires du ou des syndicats secondaires participent aux assemblées distinctes du syndicat secondaire et du syndicat principal. Contrairement à d'autres statuts (AFUL ou ASL), il ne serait pas envisageable que les syndicats des syndicats secondaires les représentent en assemblée du syndicat principal.

Pour faire face à l'absentéisme des copropriétaires des syndicats secondaires à l'assemblée générale du syndicat principal, le législateur a prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 un assouplissement aux règles de

représentation en assemblée générale :

- La suppression de la limitation du nombre de pouvoirs pour un mandataire si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.
- La loi ALUR a ajouté la possibilité pour l'assemblée générale d'un syndicat secondaire de mandater pour un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal.

Le mandat emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de la majorité de l'article 24. Pour les décisions qui relèvent d'autres majorités, le président du conseil syndical secondaire doit obtenir un mandat spécial, décision par décision, aux majorités requises par la loi.

En revanche, si le syndicat secondaire a la personnalité juridique, il n'est pas lui-même membre du syndicat principal, dont les membres sont tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris ceux appartenant au syndicat secondaire. Par conséquent, tous les copropriétaires doivent être convoqués lors des assemblées du syndicat principal.

3.5.4. Assemblée générale du syndicat secondaire

Une assemblée générale du syndicat secondaire peut être demandée, comme pour une assemblée générale de syndicat principal, par des copropriétaires représentant au moins le quart des voix et quotes-parts du bâtiment concerné.

3.5.5. Modification du règlement de copropriété et de la répartition des charges

La majorité de l'article 25 requise pour décider de la constitution d'un syndicat secondaire le sera également pour modifier la répartition des charges.

Toutefois, il a été jugé que la nouvelle grille de répartition ne devait pas nécessairement être votée lors de la même assemblée générale. La Cour de cassation a admis que c'est l'assemblée spéciale du syndicat secondaire qui a qualité pour procéder à la modification de la répartition des charges relatives au bâtiment dont il est appelé à assurer la gestion.

Les décisions prises lors de cette assemblée spéciale appelée à se prononcer sur ces modifications étant consignées au procès-verbal doivent être publiées au fichier immobilier, afin de les rendre opposables aux ayants droit des copropriétaires.

3.5.6. Conseil syndical – représentation au conseil syndical principal

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, les articles 22 et 24 du décret 67-223 du 17 mars 1967 disposent que la représentation des syndicats secondaires au conseil syndical du syndicat principal doit être proportionnelle au nombre de lots de chacun des syndicats secondaires,

avec, à minima, un membre par syndicat secondaire.

3.6. L'UNION DE SYNDICATS

Les unions de syndicats de copropriétaires sont régies par l'article 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et par les articles 63 à 63-4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

L'union de syndicats est un groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun. Aucune formalité d'enregistrement n'est imposée aux unions de syndicats. Il convient de noter également que l'union de syndicats peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet.

3.6.1. L'adhésion à l'union de syndicats

■ Une union de syndicats peut recevoir l'adhésion :

- de syndicats de copropriétaires ;
- de sociétés immobilières ;
- de sociétés d'attribution visées aux articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins à ceux des membres de l'union.

Dans la pratique, la constitution d'une union impose des contacts informels entre les syndicats souhaitant devenir membres d'une union. Les négociations permettent ainsi de préparer les assemblées générales de copropriétaires de chaque syndicat afin de voter la création de l'union et d'approuver l'écriture des statuts de la future union.

Lorsque les syndicats souhaitent devenir membres d'une union constituée, les discussions sont plus aisées puisque les statuts sont d'ores et déjà établis.

Pour toute adhésion à une union constituée ou à constituer, le syndicat des copropriétaires doit être existant. Cette condition est implicite et résulte de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965.

Un syndicat de copropriétaires peut décider d'adhérer à une union de syndicats en assemblée générale⁴⁶ à la majorité absolue de l'article 25. À l'inverse, en cas de retrait la majorité de l'article 26 est exigée.

Quant à l'adhésion d'une société, elle implique une décision de ses instances dirigeantes.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions légales. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union, sauf en cas de scission en volumes⁴⁷.

46 - Cass. 3e Civ., 3 mars 2010, n° 09-11.709, D. 2010. 767, obs. Y. Rouquet.

47 - Voir article 28, IV de la loi du 10 juillet 1965.

3.6.2. Fonctionnement de l'union de syndicats

• L'assemblée générale de l'union

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Il s'agit de l'organe délibérant de l'union de syndicats. Les syndicats participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

• Le conseil de l'union

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Les missions confiées au conseil de l'union et les moyens pour les remplir sont identiques à ceux du conseil syndical décrits à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 26 du décret du 17 mars 1967. Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

Il est recommandé au conseil de l'union d'émettre un avis écrit, quand il est saisi par le syndic à défaut de l'assemblée générale des copropriétaires, sur les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.

Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

■ Il convient de ne pas confondre le conseil de l'union avec le conseil syndical de chaque syndicat.

• Le président du conseil de l'union

Le président n'a pas les prérogatives du président du conseil syndical en matière de convocation de l'assemblée générale, de transmission des archives et de modalités d'information du conseil de l'union.

Il lui appartient de convoquer ce conseil.

Il lui appartient de transmettre l'ordre du jour de l'assemblée générale aux syndicats des syndicats membres de l'union.

3.6.3. Cas particulier d'une union constituée dans le cadre d'une scission en volumes

Selon les dispositions de l'article 28, si une union est constituée en vue de gérer la division en volumes née d'une scission de copropriété, il est possible d'interdire la sortie de l'union par dérogation à l'article 29.

3.6.4. ASL, AFUL ou union de syndicats

RAPPEL

Comparaison ASL et AFUL :

À propos des différences entre les ASL et les AFUL et sur l'intérêt d'opter pour les unes ou les autres

Cadre juridique : les ASL sont encadrées par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Les AFUL sont régies par les dispositions de la même ordonnance, n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application auxquelles s'ajoutent les articles L.322-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les deux types d'associations sont donc similaires, l'AFUL étant « une variété d'association syndicale de propriétaires ».

Les ASL permettent l'aménagement ou l'entretien des voies et réseaux divers ou encore la mise en valeur des propriétés, conformément à l'article 1^{er} de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004. À contrario, la gestion d'éléments d'intérêt collectif n'entre pas dans ce champ. La création d'une ASL sera davantage privilégiée au dépôt d'un permis d'aménager. Le cadre législatif permet une grande liberté quant à la rédaction des statuts d'une ASL. Il apparaît donc plus pertinent de recourir à l'AFUL. Quand l'objet de l'association est centré notamment sur « la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif ». Les AFUL ont plutôt vocation à gérer des ensembles immobiliers plus grands et plus complexes.

La refonte de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 opérée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en vigueur à partir du 1^{er} juin 2020, touche notamment à l'application par défaut du statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il est désormais exigé une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs.

Cependant, en l'état actuel de la législation, il n'est pas véritablement possible de choisir entre une ASL ou une AFUL et une union de syndicats pour gérer un ensemble immobilier complexe.

En effet, au stade de la création de l'ensemble immobilier, l'union de syndicats ne pourra être mise en place, puisque cela n'est possible qu'en faisant voter la ou les copropriétés concernées, qui, par définition, ne sont pas encore constituées.

Inversement, lorsque l'ensemble immobilier est déjà construit, la création d'une ASL ou d'une AFUL est très difficile, voire impossible en pratique : elle réclame le consentement unanime de ses membres constaté par écrit et, si un syndicat de copropriétaires est compris dans son périmètre, ce sont les copropriétaires à titre individuel (et non le syndicat) qui sont membres de l'association. Si ce consentement n'a pas été recueilli dès la signature des actes d'origine, l'obtenir ensuite unanimement relève du miracle.

La création d'une union de syndicats peut d'ailleurs être opportune dans un cas bien spécifique. Il arrive qu'une ASL ou une AFUL ait été créée de façon irrégulière et que l'on se rende compte, parfois après de longues années, qu'elle n'a en réalité aucune existence juridique. Dans cette configuration, puisqu'il faut bien continuer à gérer et entretenir les éléments communs, la création d'une union de syndicats peut être envisagée.

Abstraction faite de ce qui précède, il se dit parfois qu'une union de syndicats est plus fragile qu'une ASL ou une AFUL, dans la mesure où l'on peut s'en retirer à tout moment. Mais c'est oublier que le décret du 3 mai 2006 impose lui aussi que les modalités de distraction d'un des immeubles soient prévues dans les statuts d'une association syndicale libre. Et en tout état de cause, ainsi qu'il vient d'être vu, c'est la chronologie des événements, bien plus qu'un véritable choix, qui impose une organisation (ASL, AFUL) ou l'autre (union de syndicats).

■ Deux précisions :

- d'une part, l'article 28 IV de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une dérogation qui permet aux statuts d'une union de syndicats d'interdire à ses membres de se retirer de celle-ci dans le cas d'une scission de copropriété par division en volumes ;
- d'autre part, l'article 44 de la loi dispose que les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 29 sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale. Toutefois, il convient de noter que la notion de syndicat coopératif a ensuite disparu de l'article 29, de sorte que la sécurité commande de ne pas tenter une telle transformation.

■ Malgré la souplesse de gestion et de fonctionnement de l'union de syndicats, il convient de noter :

- le délai de recours de deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui est inapplicable aux associations, et demeure de cinq ans,
- l'impossibilité pour les copropriétaires, considérés à titre individuel, de contester les décisions prises au sein d'une union,
- l'article 3 du décret du 3 mai 2006 impose que les modalités de distraction d'un immeuble soient prévues dans les statuts d'une ASL,
- le fait que la répartition des charges au sein d'une ASL ne peut être modifiée qu'à l'unanimité de tous les membres, mais la loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit à l'article 28 IV de la loi du 10 juillet 1965 une dérogation qui permet aux statuts d'une union de syndicats d'interdire à ses membres de se retirer de celle-ci dans le cas d'une scission de copropriété par division en volumes.





DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES COPROPRIÉTÉS



Le caractère impératif d'un régime unique était un frein à la mise en copropriété de certains immeubles. Ainsi l'ordonnance n°2019-1100 du 30 octobre 2019 est venue amender le régime unique en l'adaptant à certaines situations.

■ Il existe désormais trois statuts dans les copropriétés :

1. Le statut général pour lequel l'ensemble des articles de la loi du 10 juillet 1965 et ses décrets d'application sont applicables ;
2. Le statut des petites copropriétés régi par les articles 41-8 à 41-12 ;
3. Le statut des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires régi par les articles 41-13 à 41-23.

Ces deux derniers statuts ont un caractère dérogatoire et sont applicables de plein droit. Autrement dit, il n'y a pas de formalisme à effectuer pour passer d'un statut à un autre.

Par ailleurs, le statut des petites copropriétés et le statut des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires peuvent être cumulatifs. L'article 43 rend d'ordre public ces deux statuts.

4.1. PETITES COPROPRIÉTÉS

4.1.1. Champ d'application

L'article 41-8 indique le champ d'application des petites copropriétés.

Tout d'abord, s'il y a cinq lots ou moins à usage de logements, de bureaux ou de commerces, il s'agit d'une petite copropriété. Les lots annexes ou accessoires tels que les garages, les celliers ou les réserves ne sont pas comptabilisés. Le texte prévoit également une condition relative au montant du budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs. S'il est inférieur à 15 000 €, alors il s'agit également d'une petite copropriété et ce quel que soit le nombre de lots.

Les charges, telles que l'assurance, la présence d'équipements collectifs, comme le chauffage ou un ascenseur, la présence d'un gardien influent sur la valeur du budget. Il est donc indispensable de connaître le budget prévisionnel moyen de la copropriété étudiée.

Les critères liés au nombre de lots et au montant du budget sont alternatifs et non pas cumulatifs.

4.1.2. Principales mesures

- Il n'est pas nécessaire de constituer un conseil syndical (Article 41-9) ;

Du fait du petit nombre de copropriétaires il est encore plus difficile de trouver des membres pour participer au conseil syndical. L'absence de conseil syndical est donc de droit dans ce type de copropriété. Néanmoins, l'assemblée peut décider de constituer un conseil syndical à la majorité de l'article 25.

- Le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double (Article 41-10) ;

Dans les petites copropriétés, le régime applicable est celui des recettes-dépenses (comptabilité en partie simple) ce qui simplifie grandement la tenue des comptes. Néanmoins, le syndicat peut décider de se soumettre aux règles édictées par l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965.

- Toutes les décisions peuvent être prise à l'unanimité par consultation écrite sans convocation d'assemblée générale, à l'exception de l'approbation des comptes et du budget prévisionnel qui doivent être approuvés lors de l'assemblée générale annuelle. (Article 41-12) ;

Les modalités de consultation sont les suivantes :

La consultation est organisée par le syndic à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire. Le syndic fixe un délai pour la réponse.

La consultation doit recueillir l'unanimité des copropriétaires. Un procès-verbal est établi et signé dans un registre tenu par le syndic.

Les articles 42-3 à 42-5 du décret du 17 mars 1967 fixent les modalités et le formalisme de la décision.

Puisque ces décisions ont recueilli le vote de tous les copropriétaires, elles sont immédiatement applicables.

RAPPEL

Une assemblée générale est obligatoire une fois par an pour approuver les comptes et le budget prévisionnel.

4.2. COPROPRIÉTÉS À DEUX COPROPRIÉTAIRES

4.2.1. Champ d'application

L'article 41-13 indique le champ d'application des copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Il convient de noter que dans cette hypothèse, le nombre de lots n'est pas un critère. Il suffit d'avoir uniquement deux copropriétaires et que le nombre de voix soit réparti entre ces deux seuls copropriétaires.

4.2.2. Principales mesures

Le régime de la copropriété à deux copropriétaires s'inspire du régime de l'indivision. Le but poursuivi par le législateur est de faciliter la gestion courante de ces copropriétés, tout en gardant les procédures classiques pour les décisions les plus importantes.

■ Les principales mesures sont les suivantes :

- Le deuxième alinéa de l'article 22 relatif à la réduction des voix n'est pas applicable ;

Cette nouvelle situation, très attendue, met fin au blocage de l'unanimité nécessaire dans ce type de copropriété.

- Le législateur a souhaité alléger la charge du copropriétaire syndic bénévole puisque l'article 41-14 prévoit la transmission à un tiers dans le cadre d'une mission déterminée : « lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée » ;

- Le copropriétaire majoritaire (soit détenant, par exemple, 501 millièmes) peut prendre seul des décisions susceptibles d'être votées à l'article 24, la désignation du syndic (qui relève théoriquement d'un vote à l'article 25) ou des travaux de sauvegarde de l'immeuble ;
 - Le copropriétaire détenant les deux tiers des voix, soit par exemple 667/1000e, peut prendre seul des décisions susceptibles d'être votées à l'article 25 ;
 - Le formalisme est allégé. Les copropriétaires peuvent se réunir en assemblée sans convocation préalable. Il ne s'agit pas d'une assemblée générale au sens strict du terme, mais des décisions pourront être prises en particulier à l'unanimité. Chaque copropriétaire peut convoquer l'assemblée générale (article 41-18) ; il s'agit alors d'une véritable assemblée générale et le formalisme des articles 9 à 12 du décret du 17 mars 1967 doit être respecté.
 - Chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (article 41-16). Cette possibilité est offerte à chaque copropriétaire même s'il est minoritaire.
 - Toute décision unilatérale doit être notifiée à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité. La notification doit être faite dans les formes prescrites par l'article 64 du décret du 17 mars 1967.
- Les travaux sont suspendus pendant deux mois. Pendant ce délai, le copropriétaire peut s'opposer dans les formes prescrites.

À l'issue de ce délai, les travaux peuvent démarrer et chaque copropriétaire est alors tenu de participer aux dépenses proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots (article 41-17).

En cas d'avance par un copropriétaire, celui-ci peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui la dépense à hauteur de leurs quotes-parts.

Le copropriétaire décisionnaire est chargé de l'exécution de la décision.

Inspirées du régime de l'indivision, concernant les actes de vente, d'autres mesures peuvent être ordonnées en vertu des articles 41-21 et suivants.

■ Il est rappelé qu'en matière de détermination des quotes-parts de parties communes et des tantièmes de charges, le géomètre-expert doit respecter les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965. Une répartition égalitaire des quotes-parts de parties communes entre chaque copropriétaire nécessitera systématiquement l'unanimité pour toutes les décisions, à l'exception des mesures conservatoires (art 41-16, 3e).





5

LOGEMENTS SOCIAUX ET COPROPRIÉTÉ





RAPPEL

Depuis 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) impose aux communes de plus de 3500 habitants (1500 en Île-de-France) de disposer d'ici à 2025 de 20 % de logements sociaux, un taux relevé à 25 % en 2014.

Un logement social est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Un bailleur social est un organisme qui loue un logement social à des ménages contre un loyer modéré, sous condition de ressources.

L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'État, les villes et les acteurs de l'immobilier; celle de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement. Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement situé dans une opération agréée par l'État pour être éligible aux financements PSLA. S'il concerne à l'origine le seul logement neuf, la loi de finances pour 2020 l'a étendu à l'acquisition de logements existants sous conditions de travaux.

Il repose sur le principe de la location-accession. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. À l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur.

L'OFS conserve la propriété du foncier, du terrain, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier.

Ce dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété est actif dans différentes grandes villes de France où la pression immobilière est forte.

Dans ces agglomérations, le prix des terrains à bâtir peut être un frein à la construction et à l'acquisition de logements neufs. BRS et OFS apparaissent alors comme des outils essentiels.

Ils permettent :

- De loger les ménages aux revenus modestes et de leur permettre de se constituer un patrimoine immobilier ;
 - De renforcer la mixité sociale sur le long terme ;
 - De développer l'offre de logements et d'assurer la pérennité des parcs d'accession sociale à la propriété.
- La construction de logements sociaux permet aussi une meilleure mixité avec le logement en accession libre.

Depuis la loi SRU et l'obligation de réalisation d'un quota de logements sociaux dans les opérations de promotion immobilière, logements sociaux, appartenant à des bailleurs sociaux ou en accession sociale et relevant du statut de manière temporaire (PSLA) ou définitive (BRS), et logements en accession libre, cohabitent au sein de mêmes opérations immobilières.

48 - article R. 151-21 du code de l'urbanisme

De nouveaux dispositifs spécifiques aux logements sociaux ont vu également le jour récemment, comme le bail réel solidaire avec les offices fonciers solidaires, ainsi que la vente décalée des parties communes.

5.1. OPÉRATIONS EN MIXITÉ

5.1.1. Des opérations homogènes par nature mais diverses

Si ces opérations mixtes sont très homogènes par leur destination de logement, elles présentent néanmoins une diversité de nature économique, juridique, administrative, culturelle et sociologique intervenant dans le choix du montage de leur division.

Ces différences amènent les opérateurs publics et privés à s'interroger sur le montage juridique et à souhaiter favoriser conjointement la plus grande autonomie possible entre la partie accession libre et la partie sociale d'une opération. Le « chacun chez soi » est souvent favorisé.

5.1.2. Division en copropriété d'un immeuble existant appartenant à un bailleur social

Il convient de rappeler une disposition souvent méconnue du code de la construction et de l'habitation pour la mise en copropriété des bâtiments existants issus du patrimoine social. En application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions suivantes de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur :

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. »

L'organisme bailleur vendeur peut aussi assurer la mission de syndic de la copropriété créée et mettre à disposition du personnel dans les conditions précisées dans cet article.

■ Hormis ces éléments, l'ensemble des règles du statut de la copropriété s'applique.

5.1.3. Division d'une opération immobilière nouvelle préalablement à sa mise en copropriété

Avant d'effectuer une mise en copropriété d'une nouvelle opération en mixité (à construire), il convient de réfléchir à une utilisation adaptée des outils de division offerts par le code de l'urbanisme si le PLU ne s'y oppose pas ⁴⁸, qui permettrait de différencier les assiettes respectives des logements en accession libre et des logements sociaux.

5.1.4. Caractère impératif de la copropriété pour le logement

La nouvelle rédaction de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, devenu d'ordre public, redéfinit son champ d'application. Ainsi, cette nouvelle rédaction se heurte à une autre solution fréquemment utilisée à la demande tant des bailleurs sociaux que des promoteurs privés : la division en volumes.

Outre le caractère impératif du statut de la copropriété, il convient, face à cette demande de découpage en volumétrie, d'opposer : le surcoût d'un montage complexe et celui d'un

organe de gestion type ASL ou AFUL dans la vie future de l'opération, le manque de lisibilité du montage pour des non professionnels, la plus grande complexité des règles de fonctionnement pour les futurs occupants voire pour les futurs gestionnaires, le caractère conventionnel du montage difficile à faire évoluer versus le caractère d'ordre public de la copropriété dont les articles évoluent chaque année en s'adaptant sans cesse à l'évolution de notre société.

5.1.5. Parties communes spéciales - charges spéciales - voix spéciales

La trilogie parties communes spéciales – charges spéciales – voix spéciales pratiquée avant même 1965, confirmée depuis plusieurs dizaines d'années par une jurisprudence constante de la Cour de cassation, est désormais gravée dans la loi et représente une réponse parfaitement adaptée aux besoins d'autonomie des logements sociaux, pour les résidences avec des bâtiments fortement différenciés et séparés par des espaces extérieurs (espaces verts, zone de stationnement...) mais aussi pour les opérations en centre urbain où les bâtiments en superstructure reposent sur une infrastructure commune en leur servant souvent également de fondations.

La nouvelle rédaction de l'article 27, créant la notion d'entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, permet aux bailleurs sociaux de constituer des syndicats secondaires, gérés par un syndic secondaire (éventuellement interne au bailleur social) autonome du syndic principal et facilite ainsi grandement la gestion, au quotidien, différenciée de leur bâtiment.

Sauf si le social est en diffus, les logements à caractère social regroupés dans une cage ou un bâtiment, sont définies en parties communes spéciales correspondantes et en tant qu'entité homogène susceptible d'une gestion autonome, pour laquelle le règlement prévoit qu'un syndicat secondaire est créé.

5.1.6. La technique du macrolot

La technique consiste à créer un macrolot constitué de l'ensemble des logements d'une cage ou d'un bâtiment en incluant également tout ce qui les sépare - afin de ne pas avoir de fractions distinctes au sens de la publicité foncière -, c'est-à-dire les circulations horizontales et verticales et le hall d'entrée, ainsi que le local poubelles, le local vélo, les locaux techniques divers qui pourraient leur être spécifiques. Il peut aussi, en fonction du choix du rédacteur du règlement, inclure les éléments de gros-œuvre, les dalles, les murs, les façades, les toitures et étanchéités, etc.

Le bailleur social dispose de son macrolot entièrement privatif comme il l'entend, sans être contraint dans sa gestion quotidienne par le formalisme de la copropriété, comme cela est développé ci-après.

Cette technique, souvent utilisée, présente cependant deux inconvénients principaux : la valeur relative des lots entre eux (superficie, consistance et situation dans l'immeuble) lors de la mise en copropriété, et l'autorisation nécessaire par l'assemblée générale pour créer des parties communes spéciales, issues du macrolot, correspondantes aux espaces et éléments de gros-œuvre communs de l'immeuble lors d'une éventuelle cession future par logement.

5.2. BAIL RÉEL SOLIDAIRE

5.2.1. Le principe fondateur : le droit réel de jouissance spéciale (DRJS)

Le principe fondateur du bail réel solidaire (BRS) repose sur une nouvelle notion : le droit réel de jouissance spéciale, notion issue des arrêts de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, notamment ceux dénommés « Maison de la poésie ».

En conséquence, les parties peuvent librement et conventionnellement créer un droit réel de jouissance spéciale en lui fixant un terme. Ce droit ne peut pas être perpétuel car seul le droit de propriété revêt ce caractère.

5.2.2. Présentation du dispositif OFS/BRS

5.2.2.1. Principes

Le dispositif repose sur un nouveau type d'opérateur, l'OFS (Office Foncier Solidaire), et sur un nouveau type de démembrement de la propriété grâce au BRS (Bail réel Solidaire).

L'organisme de foncier solidaire est défini, selon l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, comme un organisme sans but lucratif, agréé par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de son activité, a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le mécanisme pratique est le suivant : l'OFS achète le foncier et le loue sur du long terme grâce à ce nouveau type de bail (BRS) à un preneur qui est lui-même propriétaire du bâti.

Le montage BRS en VEFA ou en VIR nécessite l'intervention d'un opérateur tiers, bailleur social ou promoteur, en qualité de maître d'ouvrage du bâti à construire ou à rénover.

Le BRS utilise la dissociation sur la très longue durée entre le foncier et le bâti.

Le bail à construction ou le bail emphytéotique permettent déjà cette dissociation et sont fréquemment utilisés par les collectivités ou les opérateurs privés. Mais comme l'OFS est à but non lucratif, le loyer sur le terrain sera calculé au plus bas. En contrepartie de l'effort consenti par l'OFS sur la redevance modérée du foncier, la valeur de revente du bâti est plafonnée. Cette condition est aussi la clé pour permettre à un ménage modeste de se porter acquéreur du bâti. Celui-ci sera agréé par l'OFS.

Pendant toute la durée du bail, les logements sont destinés à être occupés en tant que résidence principale. L'occupation à titre de résidence secondaire est exclue. Néanmoins, la mise en location, en respectant les plafonds de loyer (plafonds des logements sous prêt locatif à usage social) n'est pas exclue.

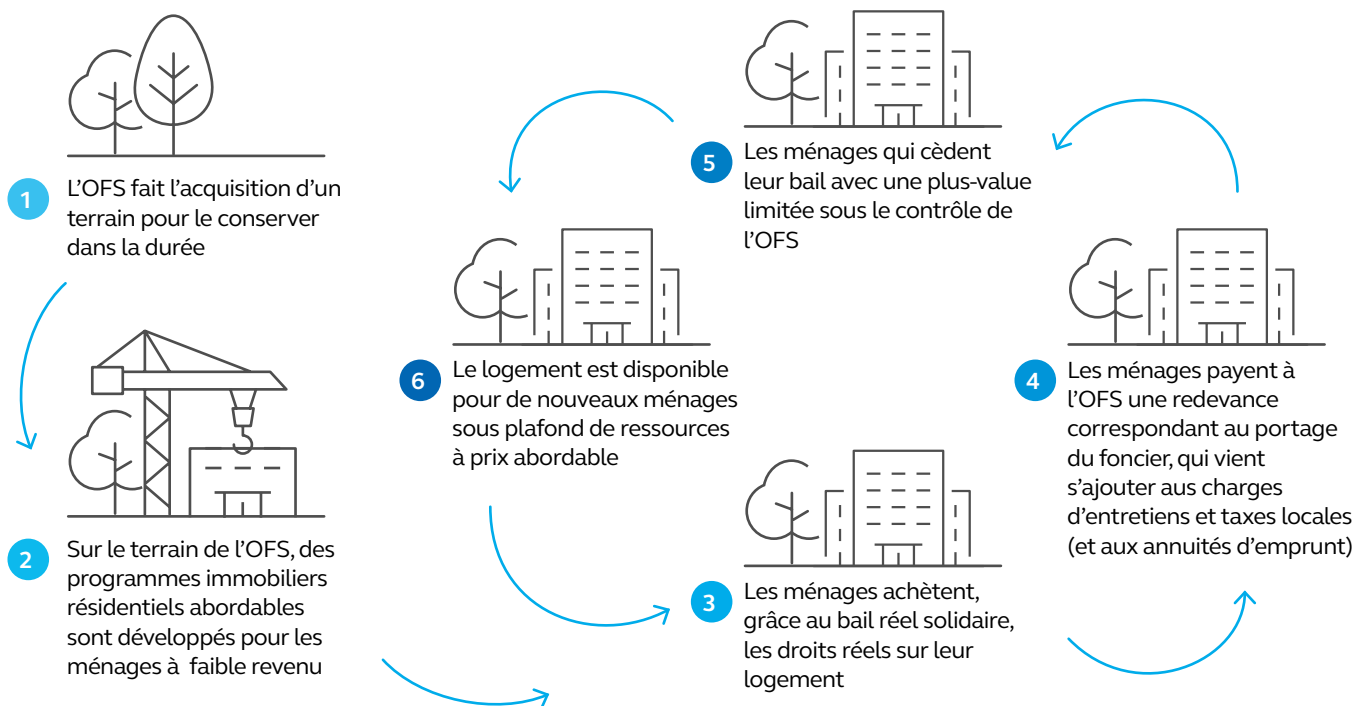
Le loyer sur le foncier défini dans le BRS est à la charge du propriétaire du bâti.

En cas de non-paiement du loyer sur le foncier, le BRS prévoit la résiliation du bail.

En cas de division en copropriété, le loyer sur le foncier est à la charge de chaque copropriétaire et non à la charge du syndicat des copropriétaires.

Principe d'une opération en dissociation

Schéma de cycle de vie d'un logement sous BRS. Source : OFS ORS 04.



Aujourd'hui, l'acquéreur doit respecter les plafonds de revenus du PSLA. Demain, on pourrait imaginer qu'une collectivité puisse permettre l'accès à ce dispositif à d'autres catégories de la population afin d'intervenir sur la mixité de quartiers très centraux.

5.2.3. Motivations du législateur pour la mise en place de ce nouvel outil

■ En synthèse, le dispositif BRS avec OFS permet :

- Aux collectivités, aux opérateurs privés et publics de disposer d'un outil opérationnel afin d'offrir des logements à prix accessible notamment en zone tendue où les ménages modestes ont les plus grandes difficultés à devenir propriétaire sur le marché libre ;
- L'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;
- La dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par des ménages sous conditions de ressources, de leur résidence principale, à un prix abordable en achetant uniquement les droits réels attachés au bâti et en louant à un loyer modéré le foncier ;
- Le dispositif BRS bénéficie d'une fiscalité avantageuse avec une TVA au taux de 5,5 % ;
- Le caractère rechargeable de la durée du bail en cas de mutation (vente ou succession) ;
- L'encadrement du prix de revente des droits réels attachés au bâti permettant le maintien durable d'une offre de logements à un prix abordable ;
- Le contrôle par l'OFS des ressources des ménages lors de la mutation des droits réels attachés au bâti.

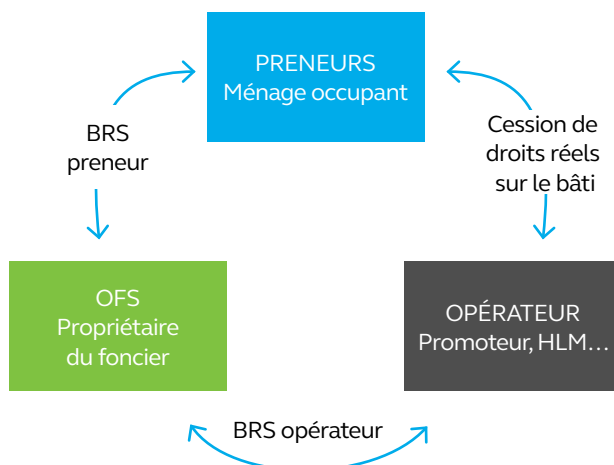
5.2.4. Présentation d'un montage simple : VEFA avec opérateur unique produisant des logements en totalité en BRS

Dans ce cas, l'OFS achète le terrain en totalité. Un bail opérateur (dit BRS opérateur) est signé entre l'OFS et

l'opérateur (promoteur, coopérative HLM, bailleur social...).

L'opérateur construit l'immeuble. L'opérateur commercialise les droits réels (VEFA sur le bâti) auprès des clients (ménages pour les résidences principales). Concomitamment à la VEFA signée entre l'opérateur et le preneur, l'OFS et le preneur signent le BRS (dit BRS preneur). Lors de la mise en copropriété, le foncier reste la propriété de l'OFS et ne figure donc pas dans les parties communes de la copropriété.

Le preneur, pendant toute la durée du bail, versera une redevance à l'OFS au titre de la location du foncier. Le recouvrement de cette redevance pourra contractuellement être réalisé par le Syndic.



Ce cas est le plus simple en termes de rédaction et de compréhension des droits réels de chacun.

Il est proche du montage en copropriété sur un foncier appartenant à un propriétaire qui le loue au Syndicat des copropriétaires avec un bail emphytéotique (exemple des Hospices Civils à Lyon).

5.2.5. L'adaptation du règlement de copropriété au BRS

Lors d'une mise en copropriété avec BRS en totalité ou en diffus, la rédaction de l'état descriptif et du règlement de copropriété nécessite des règles spécifiques.

■ Celles-ci concerneront :

- La définition des parties communes générales et leurs droits accessoires ;
- La désignation des lots de copropriété ;
- La différenciation de droits réels de propriété ;
- Les règles spécifiques de droits de vote pour les lots classiques détenus en pleine propriété et pour ceux soumis à BRS ;

- Le recouvrement ou non par le syndic des redevances des loyers sur le foncier au titre du BRS.

Les droits accessoires aux parties communes devront faire l'objet d'une rédaction adaptée.

En effet, dans le cas d'un foncier (parcelle ou volume) objet d'une opération comprenant des logements en totalité en BRS, le sol et les droits qui y sont relatifs ne seront plus accessoires aux parties communes, comme ils le sont traditionnellement dans une copropriété, mais directement la propriété de l'OFS.

Concernant les droits de vote, la répartition des droits de vote entre OFS et preneur est résumé dans le tableau suivant :

Articles et Majorité		Type de décision	Droit de vote
24 et suivants		Entretien et gestion courante	Preneur
25	Tous sauf d) et n)	Nombreuses dispositions relatives aux travaux, au syndic, à l'énergie, aux comptages individuels, etc.	Preneur
	d)	Actes de disposition sur les parties communes et leurs droits accessoires lorsque ces actes relèvent de dispositions légales ou réglementaires obligatoires	OFS
	n)	Réalisation de travaux comportant transformation, addition ou amélioration	OFS
26	Tous sauf a) et b)	Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles Suppression du poste de concierge et l'aliénation du logement affecté au concierge	Preneur
	a)	Actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d	OFS
	d)	Modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes	OFS

Cette répartition est claire et satisfaisante pour un foncier (parcelle ou volume) objet d'une opération comprenant des logements en totalité en BRS. Les dispositions du bail lui-même, établi par l'OFS et son Notaire, sont essentiels en termes d'information du bailleur, du syndic, de recouvrement, de défaillance du preneur, etc.

5.2.6. Le BRS au palier ou BRS en diffus

Le dispositif BRS prévoit la possibilité de BRS en diffus ou au palier dans des copropriétés existantes ou à créer. Cette possibilité permet de disposer d'un outil opérationnel fort de mixité sociale dans un tissu urbain ancien qui évolue peu et qui est déjà divisé en copropriété. Le mécanisme de différenciation des droits réels entre foncier et bâti, au niveau de chaque lot de copropriété, traduit de manière immédiate et traditionnelle en droit français est difficile à apprécier dès qu'il est confronté à toutes les subtilités de notre droit de la copropriété, d'autres dispositions du CCH et des règles de la publicité foncière. La traduction de ce dispositif en diffus nécessite encore une stabilisation des pratiques.

logement, situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, à une personne physique avec une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente.

Le transfert de propriété ne porte, dans un premier temps, que sur la partie privative du logement.

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sera applicable qu'à l'issue d'une période transitoire (maximum 10 ans).

Cet outil supplémentaire est mis à la disposition des organismes HLM dans le cadre de leur politique de vente de logements sociaux. Il permet à l'acquéreur d'un logement social, jusque-là locataire, de se familiariser avec le statut de propriétaire et avec le régime juridique de la copropriété.

5.3. COPROPRIÉTÉ DIFFÉRÉE

5.3.1. Le principe

Issu de la loi ELAN, ce nouveau mécanisme permet à un organisme d'habitations à loyer modéré de vendre un

5.3.2. Le régime applicable pendant la période transitoire

Comme le décret le précise, par dérogation aux dispositions des articles 1^{er} et 1-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'immeuble au sein duquel sont vendus les logements est soumis aux dispositions de cette même loi à compter de la date prévue pour le transfert de propriété de la quote-part des parties communes.

Toutefois, les dispositions des articles 8 et 46 de la loi du 10 juillet 1965 mentionnée ci-dessus, ainsi que les dispositions de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, sont applicables dès la conclusion de la vente.

5.3.3. Les obligations de l'organisme HLM pendant la période transitoire

■ Conformément à l'article L. 443-15-5-3 du CCH, pendant la période transitoire, les obligations de l'organisme d'habitations à loyer modéré sont les suivantes :

- 1° Il entretient les parties communes et les équipements communs et veille à leur conservation ;
- 2° Il supporte les dépenses nécessaires à l'entretien et la conservation des parties communes et des équipements communs et, le cas échéant, les dépenses afférentes à leur amélioration ;
- 3° Il ne peut prendre de décision portant atteinte à la valeur ou aux conditions de jouissance des parties communes et de celles de chacun des lots, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété
- 4° Il fait une présentation annuelle, à l'ensemble des acquéreurs, de la gestion des parties communes et des équipements communs, des travaux qu'il envisage de réaliser sur ces mêmes parties et équipements et leur coût prévisionnel
- 5° Aucune association syndicale libre ni aucune association foncière urbaine libre ne peut être constituée aux fins de gérer les parties communes de l'immeuble.

5.3.4. Les obligations de l'acquéreur pendant la période transitoire

■ Conformément aux articles L. 443-15-5-4, L. 443-15-5-5 et L. 443-15-5-8 du CCH, pendant la période transitoire, les obligations de l'acquéreur sont les suivantes :

À compter de la vente, et jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la quote-part des parties communes mentionnée à l'article L. 443-15-5-1, l'acquéreur bénéficie d'un droit d'usage réel des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.

■ À ce titre, l'acquéreur verse à l'organisme vendeur une contribution aux charges en contrepartie :

- 1° Des services rendus liés à l'usage des parties communes et des équipements communs ;
- 2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les parties communes et les équipements communs ;
- 3° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments du logement, y compris dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat.

5.3.5. Modalités de transfert de propriété de la quote-part des parties communes et constitution du syndicat des copropriétaires

La date du transfert de propriété de la quote-part des parties communes afférente au premier lot s'impose aux ventes subséquentes de lots situés dans le même immeuble. L'organisme HLM fait constater le transfert de propriété de la quote-part des parties communes par acte authentique. Cet acte donne lieu à publication au service chargé de la publicité foncière. A compter du premier transfert, le syndicat des copropriétaires doit être constitué et l'assemblée générale des copropriétaires doit être mise en place à l'initiative de l'organisme HLM. Les obligations liées à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires s'appliquent (L. 711-2 du CCH). L'ensemble de ce dispositif est en attente du décret d'application qui devra, notamment, préciser la liste des charges auxquelles l'acquéreur contribue en contrepartie de l'usage des parties communes, les modalités de paiement de ces charges et le formalisme des réunions et des échanges entre l'organisme HLM et les acquéreurs pendant la phase transitoire.







6

MODIFICATIFS DE COPROPRIÉTÉ



Le régime juridique des modifications aux états descriptifs de division sont régies par la loi du 10 juillet 1965, alors que leur formalisme l'est par l'article 71-6 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

■ Ces textes mentionnent les transformations suivantes :

- La division de lot ;
- La réunion de lot ;
- La création d'un lot ;
- La suppression d'un lot.

Toute modification doit être constatée par un acte notarié qui peut mettre à jour, soit la désignation de l'ensemble de l'immeuble, soit la numérotation ou encore la composition des lots.

À cet effet, la méthodologie et le travail à effectuer pour chaque modificatif est détaillée ci-après. Cette méthodologie comprend une recherche de documentation afin de préparer au mieux le modificatif de l'état descriptif de division. Il est nécessaire pour cela d'obtenir les actes permettant d'appréhender la situation juridique de l'immeuble (l'état hypothécaire, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, les plans de l'immeuble, les procès-verbaux d'assemblée générale traitant de cette question).

L'intervention du géomètre-expert comprend les relevés des lots concernés, l'établissement de plans, la modification de l'état descriptif de division et la rédaction des tableaux récapitulatifs des lots.

La mission peut comprendre aussi la détermination des majorités requises en assemblée générale, la rédaction du ou des projets de résolution à destination du syndicat des copropriétaires liée à la modification de l'état descriptif de division et le cas échéant les modalités financières, ainsi que l'habilitation du syndic à effectuer les formalités.

Si pour des raisons de calendrier, cette demande de modificatif ne peut pas être incluse dans l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle, il conviendra d'attirer l'attention du demandeur sur les frais inhérents à la convocation d'une nouvelle assemblée générale qui seront à sa charge avec le risque de ne pas réunir suffisamment de copropriétaires pour obtenir les majorités requises.

Afin de préparer un modificatif de l'état descriptif de division, il est impératif d'obtenir la copie du règlement de copropriété et l'ensemble des modificatifs audit acte, ainsi que la fiche générale d'immeuble auprès du service de la publicité foncière. Ces documents, ainsi que les plans, peuvent être demandés au syndic en s'assurant qu'ils sont identiques aux actes authentiques et à leurs annexes ou obtenus auprès du notaire rédacteur desdits actes.

■ La documentation indispensable à la réalisation d'un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, sans que cette liste ne soit exhaustive dans certains cas, est donc la suivante :

- Fiche générale de l'immeuble obtenue auprès du service de la publicité foncière ;
- Règlement de copropriété d'origine et plans annexés à cet acte ;
- Modificatif(s) à l'état descriptif éventuel(s) et plans annexés à cet(s) acte(s) ;
- Plan du niveau concerné annexé à l'acte créant le(s) lot(s), objet(s) du modificatif ;

- Résolution d'assemblée générale en cas de régularisation.

Ces documents, ainsi que les plans, peuvent être obtenus auprès du notaire rédacteur des actes ou demandés au syndic en s'assurant qu'ils sont identiques aux actes authentiques et à leurs annexes.

En ce qui concerne l'intervention sur site, au préalable, il est nécessaire de prendre connaissance du règlement de copropriété afin de vérifier s'il n'existe pas de clauses ou de dispositions contraires au projet de modification, et que ce dernier ne portera pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

Toutefois, on pourra remarquer que certaines clauses, conformément à la jurisprudence, peuvent être réputées non écrites, telle que celle interdisant, par exemple, la division de lot bien que celle-ci ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble ⁴⁹.

La rédaction du projet de modificatif à l'état descriptif de la division en copropriété reprendra en introduction : la désignation de l'immeuble, son assiette foncière cadastrale, les mentions de publicité foncière de l'état descriptif de division et règlement de copropriété d'origine, ses modificatifs éventuels avec leurs objets et celui du présent modificatif.

Si plusieurs modificatifs successifs ont été publiés, il sera opportun de rappeler la situation antérieure, en incluant par exemple le tableau récapitulatif avant modification. La désignation des nouveaux lots issus de la division pourra alors être réalisée.

Celle-ci comprendra la destination des lots, leur description littérale avec leur accès, leur consistance, leur quote-part de parties communes générales, et leurs éventuelles quotes-parts de parties communes spéciales.

6.1. LA DIVISION DE LOTS

6.1.1. Méthodologie

Les copropriétaires peuvent diviser leurs lots de copropriété, sous réserve de respecter les dispositions particulières du règlement de copropriété, et de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

■ Il est rappelé que le formalisme de la publicité foncière exige qu'un lot soit constitué d'une seule fraction indépendante.

Lorsque la division concerne un lot de copropriété comprenant plusieurs fractions non contiguës, par exemple dans le cas d'une chambre de service réunie avec un appartement ou d'une cave et d'un appartement décrits dans l'état descriptif de division par un lot unique, il conviendra de diviser l'intégralité de ces fractions.

49 - Cass. 3e Civ., 7 octobre 2009, n°08-18.133

NOTA

L'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation introduit par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000 précise qu'il est interdit de créer un lot à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m³ ou qui n'est pas pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ou encore d'un accès à la fourniture de courant électrique. Cet article s'applique aussi en cas de division de lots.

Dans le cas spécifique des chambres de service, cette appellation devra être abandonnée pour celle de local si ces critères ne peuvent pas respectés.

La division doit se traduire par une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

6.1.2. Intervention

■ Sur place, il conviendra de :

- Vérifier que les lots concernés correspondent à la désignation qui en est faite dans l'état descriptif de division en copropriété ou les modificatifs éventuels et aux plans qui leur sont annexés ;
- Constater que les lots issus de la division seront indépendants ;
- Demander au copropriétaire et au syndic la nature des travaux permettant cette division : réouverture d'une

porte précédemment condamnée, création d'une porte en perçant un mur de structure (appartenant aux parties communes), ou création d'une trémie dans la dalle ou le plancher (appartenant aux parties communes) pour la construction d'un escalier ; À ce titre, certains travaux nécessiteront une autorisation spécifique en assemblée générale ;

- Relever la partie concernée afin d'en établir des plans : situation initiale / situation finale.

6.1.3. Rédaction et tableau récapitulatif

Le lot faisant l'objet de la division est annulé pour être éclaté en plusieurs lots dont les nouveaux numéros sont pris à la suite des numéros existants.

La somme des quotes-parts des parties communes des lots issus de la division est égale à la quote-part des parties communes du lot d'origine. Il sera appliqué un principe similaire (sauf cas particulier supprimant l'utilité d'un équipement commun pour l'un des lots) pour la répartition des charges.

■ Il est obligatoire d'établir un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés : lots supprimés et lots créés conformément à l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière.

Exemple :

Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Désignation	Quote-part des parties communes générales		Observations
					Situation initiale	Situation future	
4	Unique	Unique	5 ^{ème}	Logement	112		Lot supprimé et divisé en lots n°13 et 14
13	Unique	Unique	5 ^{ème}	Logement		108	Issu de la division du lot n°4
14	Unique	Unique	Sous-sol	Cave		4	Issu de la division du lot n°4

Il est obligatoire de finaliser le projet de modificatif par un tableau récapitulatif après modification qui reprendra l'ensemble des lots.

NOTA

L'attention des confrères est attirée sur le fait qu'un tel tableau récapitulatif peut nécessiter un travail de saisie et de collationnement important qu'il convient de prévoir dès l'établissement du devis.

6.1.4. Majorité

La division de lots ne nécessite pas l'approbation d'une assemblée de copropriétaires sauf dispositions particulières dans le règlement de copropriété, mais devra être portée à sa connaissance. En revanche, la

division amène à une modification de la répartition des charges qui devra être votée à la majorité de l'article 24, sous réserve que cette division ne porte pas atteinte aux autres lots, qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble et qu'elle soit autorisée par le règlement de copropriété.

Si la division entraîne des travaux sur des parties communes ou en modifie les conditions d'accès, ceux-ci devront être approuvés à la majorité de l'article 25 ainsi que la répartition des charges qui en découlera.

6.1.5. Questions à l'ordre du jour et projet de résolutions



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Information par Monsieur et Madame MARTIN de la division du lot 4 en deux lots numérotés 13 et 14 (sans vote).
- Approbation de la répartition des charges entre les nouveaux lots numérotés 13 et 14. (vote selon l'article 24).

Projet de résolution :

1 - Information par Monsieur et Madame MARTIN de la division du lot 4 en deux lots numérotés 13 et 14. Monsieur et Madame MARTIN informe l'assemblée générale de la division du lot 4 en deux lots numérotés 13 et 14, conformément aux documents joints à la convocation.

2 - Approbation de la répartition des charges entre les nouveaux lots numérotés 13 et 14.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve la répartition des charges entre ces deux nouveaux lots. Les copropriétaires prennent acte que Monsieur et Madame MARTIN s'obligent à supporter tous les frais inhérents à cette division.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

procédé à l'éclatement du lot en autant de lots qu'il y a de fractions distinctes (voir la procédure à suivre dans le modificatif « Division de lots »).

6.2.2. Intervention

Sur place, il conviendra de :

- Vérifier que les lots concernés correspondent à la désignation qui en est faite dans l'état descriptif de division en copropriété ou les modificatifs, et aux plans qui leur sont annexés ; en cas de discordance, il convient de procéder aux régularisations nécessaires.
- Constater que les deux lots à réunir sont contigus ;
- Demander au copropriétaire et au syndic la nature des travaux permettant cette réunion : réouverture d'une porte précédemment condamnée, création d'une porte en perçant un mur de structure (appartenant aux parties communes), ou création d'une trémie dans la dalle ou le plancher (appartenant aux parties communes) pour la construction d'un escalier. À ce titre certains travaux nécessiteront une autorisation spécifique de l'assemblée générale (article 25).
- Relever la partie concernée afin d'en établir des plans : situation initiale / situation future.

6.2.3. Rédaction et Tableau récapitulatif

Les lots faisant l'objet de la réunion sont annulés pour être réunis en un lot unique dont le nouveau numéro est pris à la suite des numéros existants.

La quote-part de parties communes générales du lot issu de la réunion est égale à la somme des quotes-parts de parties communes générale des lots d'origine sauf cas particulier de changement d'affectation d'un des lots réunis. Il sera appliqué un principe similaire pour la répartition des charges.

Il est obligatoire d'établir un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés : lots supprimés et lots créés conformément à l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière.

NOTA

L'attention des confrères est attirée sur le fait qu'un tel tableau récapitulatif peut nécessiter un travail de saisie et de collationnement important qu'il convient de prévoir dès l'établissement du devis.

6.2. LA RÉUNION DE LOTS

6.2.1. Méthodologie

Le principe est le même qu'en matière de division de lots :

Les copropriétaires sont libres de réunir leurs lots de copropriété, sous réserve de respecter les dispositions particulières du règlement de copropriété, et de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

La réunion de lots n'est possible que s'ils appartiennent à un même copropriétaire et ne sont pas grevés de charges différentes (hypothèques ou privilège du prêteur de deniers). La réunion doit se traduire par une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Il est rappelé que le formalisme de la publicité foncière exige qu'un lot soit constitué d'une seule fraction indépendante. Dans le cas contraire, préalablement à la réunion, il sera

Exemple :

Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Désignation	Quote-part des parties communes générales		Observations
					Situation initiale	Situation future	
4	Unique	Unique	6 ^{ème}	Logement	50		Lot supprimé et réuni avec le lot n°5 pour créer le lot n°13
5	Unique	Unique	6 ^{ème}	Logement	62		Lot supprimé et réuni avec le lot n°4 pour créer le lot n°13
13	Unique	Unique	6 ^{ème}	Logement		112	Nouveau lot (réunion des lots n°4 et 5)

Il est obligatoire de finaliser le projet de modificatif par un tableau récapitulatif après modification qui reprendra l'ensemble des lots.

6.2.4. Majorité

La réunion de lots ne nécessite pas l'approbation d'une assemblée de copropriétaires sauf dispositions particulières dans le règlement de copropriété, mais devra être portée à sa connaissance. En revanche, la réunion amenant à une modification de la répartition des charges devra être votée à la majorité de l'article 24.

Si la réunion entraîne des travaux sur des parties communes ou en modifie les conditions d'accès, ceux-ci devront être approuvés à la majorité de l'article 25 ainsi que la répartition des charges qui en découlera.

6.2.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Information par Monsieur et Madame MARTIN de la réunion des lots 4 et 5 en un seul lot numéroté 13 (sans vote).
- Approbation des tantièmes de charges du nouveau lot 13. (vote selon l'article 24).

Projet de résolution :

1 - Information par Monsieur et Madame MARTIN de la réunion des lots 4 et 5 en un seul lot numéroté 13
Monsieur et Madame MARTIN informe l'assemblée générale de la réunion des lots 4 et 5 en un seul lot numéroté 13, conformément aux documents joints à la convocation.

2 - Approbation des tantièmes de charges de nouveau lot 13.

L'assemblée générale, après en avoir délibérée, approuve la répartition des charges du nouveau lot 13.

Les copropriétaires prennent acte que Monsieur et Madame MARTIN s'obligent à supporter tous les frais inhérents à cette réunion.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

6.3. LA CRÉATION D'UN LOT

6.3.1. Méthodologie

Le principe consiste à transformer un espace défini comme partie commune générale ou spéciale, en partie privative. Le syndicat des copropriétaires privatise cet espace à un acquéreur. Il y a donc lieu de modifier l'état descriptif de division par création d'un lot supplémentaire auquel on affectera les quotes-parts des parties communes générales et spéciales le cas échéant, qui conviennent.

Ce nouveau lot devra respecter la réglementation en vigueur ainsi que les dispositions particulières du règlement afin de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires. Par exemple la privatisation d'un couloir ne doit pas empêcher l'accès à d'autres lots ou parties communes⁵⁰.

■ Il est rappelé que le formalisme de la publicité foncière exige qu'un lot soit constitué d'une seule fraction indépendante.

6.3.2. Intervention

Sur le site, il conviendra de mesurer l'espace concerné ainsi que, s'il n'existe pas de plans de la copropriété, quelques lots proches pour avoir connaissance des règles de répartition des quote-part de parties communes existantes.

6.3.3. Rédaction et Tableau récapitulatif

Un numéro de lot pris à la suite du dernier numéro existant est attribué au nouveau lot.

Le calcul des quotes-parts de parties communes générales, et spéciales éventuellement et de charges est effectué par comparaison et/ou avec application des coefficients usuellement utilisés et en respectant l'équilibre existant.

Le dénominateur de toutes les quotes-parts de parties communes sera augmenté de la valeur du numérateur qui aura été calculé pour le lot créé. Idem pour les charges.

■ Il est obligatoire d'établir un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés conformément à l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière.

Exemple :

Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Désignation	Ancienne Quote-part des parties communes	Nouvelle Quote-part des parties communes	Observations
1	Unique	Unique	RDC	Logement	200	200	
2	Unique	Unique	1 ^{er}	Logement	400	400	
...	...	...	...	...	...	...	...
35	Unique	Unique	RDC	Logement		100	Lot issu des parties communes
Total					1 000	1 100	

Il est obligatoire de finaliser le projet de modificatif par un tableau récapitulatif après modification qui reprendra l'ensemble des lots.

50 - Cass. 3e Civ. 11 mai 2005, n°03-19.183, publié

NOTA

L'attention des confrères est attirée sur le fait qu'un tel tableau récapitulatif peut nécessiter un travail de saisie et de collationnement important qu'il convient de prévoir dès l'établissement du devis.

Dans le cas particulier d'une cession d'une partie commune spéciale, l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre tous les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes spéciales et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

6.3.4. Majorité

La création d'un lot est un acte de disposition et, à ce titre, l'approbation du modificatif sera votée en assemblée générale à la majorité de l'article 26. C'est, par exemple le cas d'une privatisation d'une partie de couloir. Dans le cas d'un aménagement de combles, il est conseillé d'avoir l'accord du copropriétaire situé en dessous. De même, la privatisation d'un WC commun à plusieurs copropriétaires devra obtenir l'accord de l'ensemble des titulaires d'un droit sur ce WC. Si l'aliénation d'une partie commune (une loge avec suppression du service du concierge par exemple) porte atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'usage de copropriétaires, le vote à l'unanimité est requis, sauf si la suppression de ce service a été précédemment entérinée.

6.3.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution

MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Cession par le Syndicat à Monsieur et Madame MARTIN de l'ancienne loge située au rez-de-chaussée au prix proposé de XXXX €. (vote : selon l'article 26)
- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur JALON, géomètre-expert : création d'un lot 35 ancienne loge, avec attribution de quotes-parts de parties communes générales et de tantièmes de charges. (vote : selon l'article 26)
- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin de d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et la vente du lot 35. (vote : selon l'article 24)
- Mandat au syndic afin de recevoir les fonds (Vote selon l'article 24)

Projet de résolution :

Cession par le Syndicat à Monsieur et Madame MARTIN de l'ancienne loge située au rez-de-chaussée au prix proposé de XXXX €.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise, la cession de l'ancienne loge désaffectée suite à la suppression du service du concierge lors de la dernière assemblée générale, au prix de XXXX €, à Monsieur et Madame MARTIN. Les copropriétaires prennent acte que Monsieur et Madame MARTIN s'obligent à supporter tous les frais inhérents à cette acquisition.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Approbation du modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur JALON, géomètre-expert : création d'un lot 35 ancienne loge, avec attribution de quotes-parts de parties communes et de tantièmes de charges.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale approuve, la création du lot 35 conformément au modificatif joint et établi par Monsieur JALON, géomètre-expert.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et la vente du lot 35.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic pour d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et la vente du lot 35.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin de recevoir les fonds.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic à fin recevoir les fonds.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

6.4. LA SUPPRESSION D'UN LOT

6.4.1. Méthodologie

Il s'agit de la cession à titre gratuit ou onéreux d'un lot au syndicat des copropriétaires pour la transformation de ce lot en partie commune. En effet, le syndicat des copropriétaires n'a pas vocation à être propriétaire d'un lot de copropriété à usage commun. Ce dernier doit donc être incorporé aux parties communes.

■ Cette opération peut se dérouler, par exemple :

- au moment de la création d'un local « poubelles » concernant l'ensemble des copropriétaires. Ce local deviendra partie commune générale ;
- au moment de la création d'un ascenseur nécessitant l'installation du local « machinerie » dans l'emprise d'une cave privative. Ce local deviendra partie commune spéciale aux copropriétaires concernés.

La cession doit se traduire par une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété⁵¹.

51 - Cass. 3e Civ., 26 juin 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 348

Il est rappelé que le formalisme de la publicité foncière exige qu'un lot soit constitué d'une seule fraction indépendante. Dans le cas contraire, préalablement à la cession, il sera procédé à l'éclatement du lot en autant de lots qu'il y a de fractions distinctes (voir la procédure à suivre dans le modificatif « Division de lots »).

6.4.2. Intervention

■ Sur place, il conviendra de :

- Vérifier que le lot concerné correspond à la désignation qui en est faite dans l'état descriptif de division en copropriété ou les modificatifs éventuels, et aux plans annexés ; en cas de discordance, il convient de procéder aux régularisations nécessaires.
- Constater que l'intégralité du lot est concernée (sinon prévoir une division préalable) ;

Exemple :

Lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Désignation	Ancienne Quote-part des parties communes	Nouvelle Quote-part des parties communes	Observations
1	Unique	Unique	RDC	Logement	200	200	
2	Unique	Unique	1 ^{er}	Logement	400	400	
...	...	...	...	...	...	...	...
53	Unique	Unique	RDC	Remise	5		Lot supprimé et incorporé aux parties communes
Total					1 000	995	

Il est obligatoire de finaliser le projet de modificatif par un tableau récapitulatif après modification qui reprendra l'ensemble des lots.

NOTA

L'attention des confrères est attirée sur le fait qu'un tel tableau récapitulatif peut nécessiter un travail de saisie et de collationnement important qu'il convient de prévoir dès l'établissement du devis.

6.4.4. Majorité

Cette modification, n'affectant pas les modalités de jouissance des autres lots, ni la destination générale de l'immeuble, la cession d'un lot au syndicat des copropriétaires nécessite l'accord du copropriétaire du lot et un vote de l'assemblée des copropriétaires à la majorité de l'article 26.

6.4.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution

- Relever la partie concernée afin d'en établir des plans : situation initiale / situation future.

6.4.3. Rédaction et Tableau récapitulatif

Le lot faisant l'objet de la cession est annulé pour être incorporé aux parties communes générales de l'immeuble.

Le dénominateur de toutes les quotes-parts de parties communes sera diminué de la valeur du numérateur du lot supprimé. Idem pour les charges.

- Il est obligatoire d'établir un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés : lot supprimé conformément à l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière.

et matériels nécessaires pour l'acquisition du lot numéroté 53 par le syndicat des copropriétaires. (vote : selon l'article 24)

- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin de verser les fonds. (vote : selon l'article 24)

Projet de résolution :

1-Acquisition par le syndicat des copropriétaires du lot numéroté 53

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, autorise le syndicat à acquérir le lot numéroté 53 pour y installer un local poubelles. Le prix proposé est fixé à la somme de XXXX €.

Tous les frais inhérents à cette acquisition sont supportés par le syndicat des copropriétaires. Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

2-Approbation du modificatif à l'état descriptif de division

(Incorporation du lot 53 dans les parties communes)

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, autorise la suppression du lot numéroté 53 et son incorporation aux parties communes générales conformément au modificatif à l'état descriptif de division en copropriété joint et établi par Monsieur

MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Acquisition par le syndicat des copropriétaires du lot numéroté 53) au prix proposé de XXXX € pour la création d'un local poubelles. (vote : selon l'article 26)
- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur JALON, Géomètre-Expert : suppression du lot numéroté 53 et incorporation aux parties communes générales. (vote : selon l'article 26)
- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques

JALON, géomètre-expert. Les quotes-parts de parties communes générales et les tantièmes de charges afférents à ce lot sont purement et simplement supprimés ce qui a pour conséquence de diminuer les dénominateurs communs.

Tous les frais inhérents à cette modification sont supportés par le syndicat des copropriétaires. Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

3- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour l'acquisition du lot 53 par le syndicat des copropriétaires.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour l'acquisition du lot 53 par le syndicat des copropriétaires.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

4- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin de verser les fonds.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale mandate le syndic afin de verser les fonds.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

NOTA

Il est recommandé la plus grande prudence dans l'analyse de la destination de l'immeuble car la jurisprudence témoigne d'une source importante de contentieux. Elle consacre non seulement la destination retenue par le règlement mais aussi le caractère d'atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Des décisions de jurisprudence ont prohibé – même si elles étaient par ailleurs conformes à la destination de l'immeuble – les activités qui créent, pour les autres copropriétaires, des nuisances de voisinage excédant les troubles acceptables, sauf s'il est possible d'y porter remède par des aménagements particuliers ⁵³.

Il faut noter qu'une clause dite d'occupation bourgeoise peut limiter fortement les changements ⁵⁴.

Le changement d'usage est soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dans les villes concernées, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 : l'article 631-7 est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. L'ordonnance comprend de nombreuses modalités d'application, de régularisation et de prescription qu'il convient de vérifier quand la copropriété rentre dans son champ d'application.

Un local d'habitation ne peut pas être transformé librement en local à usage de bureau ou commerce, sans l'obtention d'une autorisation de l'administration compétente.

Le changement d'affectation peut également nécessiter l'obtention d'un permis de construire. La double condition de changement de destination et de travaux génère cette obligation. Il en est de même de la création de surface de plancher au regard des droits de construire, comme la transformation de caves en réserves commerciales ou de garages en local d'habitation.

Il est conseillé que la demande de permis de construire par un copropriétaire soit précédée par l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires prise en assemblée générale.

Dans ce cas, les documents d'urbanisme en vigueur doivent être consultés pour apprécier le respect des dispositions réglementaires en matière de stationnement notamment.

Après examen de la faisabilité, il sera procédé au modificatif. Ce changement doit se traduire par une modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

■ Il est rappelé que le formalisme de la publicité foncière exige qu'un lot soit constitué d'une seule fraction indépendante. Dans le cas contraire, préalablement au changement d'affectation, il sera procédé à la division du lot en autant de lots qu'il y a de fractions distinctes ⁵⁵.

6.5. LE CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOT

■ Le terme « affectation d'un lot » correspond :

- À la destination régie par les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 et celle régie par l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.
- À son usage en référence à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;
- À l'utilisation qui en est faite (article 5 de la loi du 10 juillet 1965).

6.5.1. Méthodologie

Si un copropriétaire souhaite changer l'affectation de son lot, il conviendra au préalable de vérifier la compatibilité avec les dispositions du règlement de copropriété et les autres contraintes juridiques.

Par rapport au règlement de copropriété fixant la destination générale de l'immeuble et l'usage du lot en particulier, tout changement doit recevoir l'accord de l'assemblée générale. Si la nouvelle affectation du lot est contraire au règlement, la modification devra être approuvée par un vote à l'unanimité ⁵².

52 - Cass. 3e Civ., 27 novembre 1991, n°90-10.663, publié

53 - CA Paris, 23ème ch. 9 décembre 1994 : loyers et copropriété, mai 1995, n°231

54 - Cass. 3e Civ., 31 octobre 1989, n°88-12.169, publié

55 - voir la procédure à suivre dans le modificatif « Division de lots »

6.5.2. Intervention

6.5.2.1. Changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires

- Transformation d'un local sans changement de consistance
C'est le cas d'un appartement transformé en bureau ou d'un commerce transformé en appartement.

Après l'étude préalable expliquée ci-dessus, il conviendra de mesurer le lot concerné pour le représenter.

- Transformation d'un local avec changement de consistance
C'est le cas d'une remise transformée en appartement.
Sur le site, il conviendra de mesurer le lot concerné ainsi que, s'il n'existe pas de plans de la copropriété, au moins un lot semblable dans sa nouvelle consistance pour avoir connaissance des règles de répartition des quote-part de parties communes existantes.

6.5.2.2. Changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires

C'est le cas d'un garage transformé en local commercial.
Une visite sur site est nécessaire ainsi que l'obtention d'une copie du permis de construire afin de connaître le nombre de m² transformés ou construits.

6.5.3. Rédaction et Tableau récapitulatif

6.5.3.1. Changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires :

- Transformation d'un local sans changement de consistance :
Le numéro du lot est inchangé (instruction du 1^{er} août 1979 n°72).

Les quotes-parts de parties communes sont inchangées. La répartition des charges devra être examinée en fonction du projet.

À la suite, il est réalisé un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés.

- Transformation d'un local avec changement de consistance :
Le numéro de lot est inchangé (instruction du 1^{er} août 1979 n°72).

Les quotes-parts de parties communes sont réévaluées en fonction des coefficients de consistance des locaux retenus lors de la mise en copropriété, ou par comparaison avec un lot ayant une nature et une consistance similaires.

Les tantièmes de charges seront modifiés sur le même principe.

À la suite, il est réalisé un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés.

6.5.3.2. Changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires :

Cette transformation nécessite l'utilisation des droits de construire, accessoires aux parties communes.

Il est créé un lot issu des parties communes correspondant « aux droits de construire un tel local ou appartement sur l'emprise du lot d'origine ».

56 - Cass. 3e Civ., 5 janv. 1994, n° 92-13.561.

Ce lot est cédé par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire concerné.

À la suite, il est procédé à la réunion du lot modifié et du lot correspondant aux droits accessoires de construire (voir la procédure à suivre dans le modificatif « Réunion de lots »).

6.5.4. Majorité

6.5.4.1. Changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires :

Suivant l'évolution jurisprudentielle de la Cour de cassation⁵⁶, le changement d'affectation est autorisé dès lors qu'il n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La transformation du local et la modification des charges seront votées à la majorité de l'article 25.

Dans tous les cas où les changements prévus seraient contraires au règlement de copropriété, la transformation du local et la modification du règlement de copropriété doivent être votées à l'unanimité.

Si le changement d'affectation entraîne des travaux sur des parties communes ou en modifie les conditions d'accès, ceux-ci devront aussi être approuvés ainsi que la répartition des charges qui en découlera.

6.5.4.2. Changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires

Suivant l'évolution jurisprudentielle de la Cour de cassation, le changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires est autorisé dès lors qu'il n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et doit être voté à la majorité de l'article 26.

Si le changement d'affectation entraîne des travaux sur des parties communes ou en modifie les conditions d'accès, ceux-ci devront aussi être approuvés à la majorité de l'article 25 ainsi que la répartition des charges qui en découlera.

6.5.5. Questions à l'ordre du jour et projets de résolution



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

1. Dans le cas du changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires.

- Demande de Monsieur et Madame MARTIN de modifier l'affectation du lot numéroté 10 (vote selon l'article 25).

- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur JALON, géomètre-expert : nouvelles quotes-parts de parties communes du lot numéroté 10 et nouveaux tantièmes de charges. (vote : selon l'article 25).

- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division (vote selon l'article 24).

Projets de résolution :

Demande d'autorisation de la part de Monsieur et Madame MARTIN de changer l'affectation du lot numéroté 10 (Remise), pour être aménagé en lot à usage d'habitation non contraire à la destination de l'immeuble et ne portant pas atteinte aux droits des autres copropriétaires

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise le changement d'affectation du lot 10 à usage d'habitation, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Approbation du modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur JALON, géomètre-expert : changement d'affectation du lot numéroté 10, avec attribution de nouvelles quotes-parts de parties communes et de tantièmes de charges.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale approuve, la nouvelle répartition des quotes-parts de parties communes et tantièmes de charges conformément au modificatif joint et établi par Monsieur JALON, géomètre-expert.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété en vue du changement d'affectation du lot numéroté 10, appartenant à Monsieur et Madame MARTIN

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic pour effectuer les formalités et signer les actes nécessaires en vue de la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais de Monsieur et Madame MARTIN qui déclarent s'y obliger. Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Question à l'ordre du jour :

2. Dans le cas du changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires.

Monsieur et Madame MARTIN souhaitent modifier l'affectation du lot numéroté 11 de garage en un lot à usage d'habitation. Cette modification nécessite l'inscription des points suivants à l'Ordre du jour de l'assemblée générale.

- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par Monsieur JALON, géomètre-expert : création d'un lot numéroté 28 comprenant des droits de construire issus des parties communes, avec attribution de quotes-parts de parties communes et de tantièmes de charges. (Vote selon l'article 26)

- Acquisition par Monsieur et Madame MARTIN du lot numéroté 28 au prix proposé de xx€.

(vote selon l'article 26)

- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et la vente du lot numéroté 28.

(vote : selon l'article 24)

- Mandat au syndic afin de recevoir les fonds.

(vote selon l'article 24)

Projets de résolution :

Création du lot numéroté 28 comprenant des droits à construire issus des parties communes et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise la création du lot numéroté 28 comprenant des droits à construire issus des parties communes et modification de l'état descriptif de division en copropriété et de la répartition des charges.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Cession du lot n°28 nouvellement créé à Monsieur et Madame MARTIN.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, décide de céder le lot n°28 nouvellement créé à Monsieur et Madame MARTIN au prix de XXX €. Le syndicat des copropriétaires prend acte que tous les frais inhérents à ce dossier seront à la charge des acquéreurs qui déclarent s'y obliger. Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic afin de signer tous actes et d'effectuer toutes formalités nécessaires en vue de la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété consécutive aux

décisions précédentes, aux frais de Monsieur et Madame MARTIN qui déclarent s'y obliger.
Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin de recevoir les fonds.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic à fin recevoir les fonds.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)





ADAPTATION, MODIFICATION ET MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION



**Un règlement de copropriété peut évoluer au cours du temps.
Il convient de distinguer deux types d'évolution :**

- Les adaptations rendues nécessaires par les évolutions législatives et réglementaires,
- Les modifications volontaires décidées par le Syndicat des Copropriétaires.

7.1. ADAPTATIONS ET MISES EN CONFORMITÉ RENDUES NÉCESSAIRES PAR LES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Bien que d'application obligatoire, la loi ne sanctionne pas l'absence de mise à jour, de mise en conformité du règlement de copropriété en fonction de la réglementation en vigueur.

À défaut, un copropriétaire peut contester les clauses obsolètes du règlement.

En cas de conflit, le juge ne tiendra pas compte des dispositions du règlement non conformes à la réglementation d'ordre public.

Il est conseillé que l'assemblée soit saisie de la question et qu'elle prenne une décision.

Le syndic qui ne proposerait pas à l'assemblée générale le vote de la mise en œuvre de l'adaptation d'un règlement obsolète serait susceptible de voir sa responsabilité contractuelle engagée pour manquement à ses devoirs de conseils et d'informations.

■ En outre, à la lecture du règlement de copropriété, on peut noter l'intérêt de proposer une rédaction différente reprenant les évolutions de la jurisprudence et les éventuelles demandes du Conseil syndical.

**Article 43 de la loi de 10 juillet 1965 –
version du 01/06/2020**

« Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition. Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive. »

■ Une disposition d'ordre public est une disposition impérative qui s'applique à tous et qui ne peut être écartée contractuellement par les parties.

7.1.1. Adaptation du règlement

Pour rappel, l'OGE, depuis le Congrès de la Rochelle en 2012, a milité fortement en faveur du règlement de copropriété simplifié et invité l'ensemble des Géomètres-Experts à le mettre en place.

Dans le règlement simplifié, sont expurgées toutes les clauses relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété, qui sont d'ordre public, comme les règles de majorité pour les votes en assemblée générale, ou les règles de fonctionnement de l'assemblée générale, ou encore les fonctions, désignations, pouvoirs, obligations et responsabilités du syndic.

57 - Cass. 3e Civ., 23 mai 2012, n° 10-28.619

La loi SRU en 2000, avec l'introduction de l'article 49 (abrogé par la loi ALUR en 2014), et la loi ELAN en 2018, avec ses articles 206 et 209, ont, toutes deux, défini des délais de mise à jour des règlements par les syndicats de copropriétaires.

Les dispositions de l'ancien article 49 ne s'appliquaient qu'aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives ; par exemple, l'évolution des règles de majorité.

Cet article prévoyait, initialement, un délai de 5 ans pour ces mises à jour.

Le délai a d'abord été allongé par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat » à 8 ans, puis l'article a été abrogé et la possibilité de mise à jour a été intégrée à l'article 24-f, sans aucune limitation dans le temps.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

« I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.- Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I : ...

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ; ... »

7.1.2. Nouvelle répartition des charges conforme à l'article 10, pour les règlements de copropriété antérieurs à 1965

En 2003, le Conseil supérieur s'était positionné sur l'article 49, aujourd'hui abrogé et intégré à l'article 24-f, en indiquant que les règles de définition des lots et de répartition des charges ont été introduites par les articles 5 et 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Si le premier n'est pas d'ordre public, en revanche, le second l'est, selon les dispositions de l'article 43 de la loi précitée. Par conséquent, on ne peut y déroger.

La décision d'adapter un règlement de copropriété antérieur à la loi du 10 juillet 1965, pour rendre la répartition des charges conforme aux dispositions de l'article 10 de ladite loi, peut ainsi être votée à la majorité simple de l'article 24⁵⁷.

En ce qui concerne les règlements postérieurs à la date d'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, la disposition de l'article 24-f ne permet pas de modifier la répartition des charges, quand bien même celle-ci ne serait pas conforme aux dispositions de l'article 10 déjà cité.

Exemple d'un lot situé au rez-de-chaussée qui participerait aux charges d'ascenseur alors qu'il n'en a aucune utilité.

■ Il est rappelé que l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 qui n'a jamais été modifié depuis 1965 prévoit que tout copropriétaire peut demander la révision des charges dans un délai de cinq ans de la publication du règlement de copropriété ou dans les deux ans suivant la première vente du lot concerné s'il constate un écart de plus du quart des tantièmes sur son lot ou celui d'un voisin.

La jurisprudence a également reconnu le droit à tout copropriétaire à agir en nullité de la répartition des charges sans prescription de délai s'il est reconnu que celle-ci ne respecte pas les dispositions de l'article 10 fixant la répartition des charges générales comme celles d'équipements communs.

Dans un cas comme dans l'autre, ces actions en révision ou en annulation de la répartition des charges sont intentées par le copropriétaire devant le tribunal judiciaire.

En ce qui concerne les règlements antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 10 juillet 1965, il est préconisé de reprendre l'étude de la répartition des charges hors changement de destination d'une ou plusieurs parties privatives, selon les dispositions des critères de l'article 10.

Ce dernier est fondé sur le respect du critère d'utilité objective pour les charges d'équipement et sur les critères de l'article 5, à savoir la consistance, la superficie et la situation des lots sans égard à leur utilisation, pour les charges concernant les parties communes.

Toutefois, ne seront pas modifiées les quotes-parts de parties communes générales, même si ces dernières ne respectent pas ces critères.

Les textes reconnaissent le caractère intangible des quotes-parts de propriété, sauf si une volonté unanime des copropriétaires est exprimée.

Ainsi, les quotes-parts de charges générales pourront être différentes des quotes-parts de parties communes générales – il s'agit d'une situation rare, mais parfaitement légale qui entraîne l'existence d'une grille de vote différente de la grille de répartition des charges générales.

■ Il semble également important de préciser que les modifications des règles de répartition des charges ne peuvent pas être invoquées pour des erreurs manifestes de calcul. En effet, l'article 24-f de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que seule l'évolution législative doit motiver ces adaptations.

Méthodologie :

La mission du géomètre-expert devra être approuvée par une première assemblée générale à la majorité de l'article 24.

■ Deux conditions doivent être réunies pour que le texte soit applicable :

- Qu'une ou plusieurs modifications législatives soient intervenues depuis l'établissement du règlement ;
- Que ces modifications rendent nécessaire la mise en conformité du règlement de copropriété en fonction du droit positif. Ce sera notamment le cas lorsque le règlement de copropriété aura reproduit les textes en vigueur lors de son établissement et que ces textes auront été, depuis lors,

réformés ; citons, par exemple, les articles 24, 25 et 26, relatifs aux règles de majorités de vote en assemblée générale.

■ L'analyse devra être conduite en se posant les questions suivantes :

- Y a-t-il eu une évolution législative concernant cet article ?
- Y a-t-il eu des évolutions jurisprudentielles concernant cet article ?
- Y a-t-il un souhait du syndicat des copropriétaires de faire évoluer un article dont la modification n'est pas encadrée par les dispositions de l'article 24-f ? Dans ce cas de figure, la majorité applicable pourrait être différente.

Dans le cas particulier d'une nouvelle répartition des charges, une autre précaution sera de proposer un mesurage complet de la copropriété sans se contenter d'un récolement et de calculs graphiques à partir des plans existants.

Les copropriétaires insisteront pour limiter le coût de cette opération en souhaitant une mission restreinte. Au demeurant, le copropriétaire qui verra ses charges augmentées ne manquera certainement pas de faire valoir la fiabilité et la qualité toute relative du travail du géomètre-expert en l'absence de mesurage.

L'établissement des plans n'est pas nécessaire mais fortement conseillé. Cela permet d'identifier et de visualiser les lots.

Documentation :

- Fiche générale de l'immeuble auprès du Service de la publicité foncière ;
- Règlement de copropriété d'origine et plans annexés ;
- Modificatif(s) de l'état descriptif éventuel(s) et plans annexés ;
- Grilles de répartition des charges rédigées dans le règlement ;
- Grilles de répartition des charges utilisées par le syndic de copropriété ;
- Procès-verbaux et les résolutions d'assemblées générales précédentes.

Intervention :

Au préalable, il conviendra de prendre un rendez-vous avec le Conseil syndical et/ou le syndic de la copropriété afin d'apprécier les attentes du syndicat des copropriétaires.

Le géomètre-expert procédera à l'analyse des documents recueillis afin de mettre en évidence les non-conformités légales du règlement de copropriété ou les adaptations nécessaires.

Il conviendra également de procéder à une visite de l'immeuble afin de s'assurer de la cohérence entre l'état descriptif de division, le règlement de copropriété et la situation des lieux.

À l'issue de l'analyse et de la visite, il pourra mettre en évidence les points qui devront être adaptés, voire modifiés. En particulier, il pourra mettre en évidence la nécessité de procéder à des modificatifs des états descriptifs de division et du règlement pour traiter des annexions de parties communes ou des subdivisions de lots qui n'auraient pas été publiées antérieurement.

■ Il est rappelé que ces dispositions ne relèvent en aucun cas du champ d'application de l'article 24-f de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Tout modificatif de cette nature pourra néanmoins faire l'objet d'une résolution complémentaire proposée à l'assemblée générale, lors du vote sur l'adaptation du règlement, mais soumise à une majorité spécifique.

La mise à jour du règlement de copropriété devra faire apparaître le texte ancien et le nouveau texte proposé.

La présentation en assemblée générale devra se faire article par article, ou par groupe d'articles afin d'éviter un accord ou un rejet global.

Dans le cas particulier de nouvelle répartition de charges, il conviendra de vérifier, au préalable, les grilles de répartition des charges existantes au règlement de copropriété et celles réellement appliquées par le syndic. Il arrive fréquemment que des répartitions des charges soient appliquées par décision d'une assemblée générale ancienne qui n'a jamais fait l'objet d'une quelconque publication et qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois la mission du géomètre-expert peut bouleverser cet équilibre et constitue une nouvelle mission pour laquelle le donneur d'ordre devra être dûment informé.

Après le mesurage de la totalité des lots et, éventuellement, l'établissement des plans correspondant, le géomètre-expert procédera à une nouvelle répartition des charges en tenant compte des équipements de l'immeuble. Il n'oubliera pas de rédiger, en préambule la définition précise des charges pour connaître ce qui est pris en compte au titre de chaque répartition ainsi que la méthode de calcul.

La création de nouvelles grilles devra recevoir l'agrément de l'assemblée générale par un vote distinct.

Comme évoqué précédemment, le géomètre-expert sera peut-être obligé de proposer une grille de répartition des charges générales, basée sur les dispositions des articles 5 et 10, différente de la grille des quotes-parts de parties communes générales qui resteront intangibles. Il devra alors faire preuve de beaucoup de pédagogie lors de l'assemblée générale pour expliquer l'existence en parallèle d'une grille de vote basée sur les quotes-parts des parties communes générales et d'une grille de répartition des charges générales différentes.

Majorité :

Par définition, la majorité requise est celle de l'article 24 pour ce qui relève des dispositions de l'article 24-f. Pour les autres propositions, selon l'objet il sera proposé la majorité nécessaire (article 24, 25 ou 26).

Questions à l'ordre du jour et projets de résolution :



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Mise à jour de l'article X du règlement de copropriété dans le cadre de l'article 24-f de la loi du 10 juillet 1965. (vote : majorité article 24).

- Approbation de la nouvelle grille de répartition des charges générales. (vote : 24-f dans le cas de règlements antérieurs à la loi du 10/07/65 ne respectant pas les dispositions des articles 5 et 10 de ladite loi OU unanimité des copropriétaires dans les autres cas).
- Approbation de la nouvelle grille de répartition des charges d'équipements communs. (vote : unanimité des copropriétaires concernés).
- Approbation des nouvelles grilles de répartition des charges pour tenir compte de l'évolution des équipements de la copropriété non pris en compte à ce jour. (vote : 24-f dans le cas de règlements antérieurs à la loi du 10/07/65 ne respectant pas les dispositions des articles 5 et 10 de ladite loi OU unanimité des copropriétaires dans les autres cas).
- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification du règlement de copropriété. (vote : selon l'article 24).

Projet de résolution :

Mise à jour de l'article X du règlement de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, entérine la mise à jour de l'article X du règlement de copropriété en application de l'article 24-f de la loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification du règlement de copropriété.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic afin de signer tous actes et d'effectuer toutes formalités nécessaires en vue de la modification du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais du syndicat.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

7.1.3. Mise en conformité des parties communes spéciales, des parties communes à jouissance privative et lots transitoires

Les dispositions de la loi ELAN pour les mises en conformité concernent les parties communes spéciales, celles à jouissance privative et les lots transitoires.

1) Les parties communes spéciales et celles à jouissance privative doivent obligatoirement, pour exister, être

mentionnées dans le règlement de copropriété : un ajout de la mention de l'existence de parties communes spéciales et / ou à jouissance privative doit être rédigé.

2) Le lot transitoire est un lot de copropriété à part entière. Sa partie privative est constituée du droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser.

La création et la consistance de ce lot transitoire doivent être clairement définies dans le règlement de copropriété. Le copropriétaire est tenu au paiement des charges attachées à ce lot.

Le syndic doit inscrire cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale des syndicats concernés. La décision est prise à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

7.2. LES MODIFICATIONS VOLONTAIRES DU FAIT DES COPROPRIÉTAIRES

7.2.1. Modification volontaire du règlement

Dans ce paragraphe, sont évoquées les modifications volontaires du règlement, décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, telles que, par exemple, la modification de la destination de l'immeuble, la modification de certaines règles de jouissance des parties communes ou, sous certaines conditions, celles de parties privatives, ou encore la modification et/ou la création de grilles de charges.

Par exemple, à la suite d'une mission en vue d'une mise en conformité de l'état descriptif d'une copropriété, il peut apparaître nécessaire de modifier la destination d'origine de l'immeuble qui était réservée à des locaux professionnels (locaux de bureaux, locaux à usage de dépôts ou d'activités diverses...) et qui, au fil des années, sont devenus des locaux à usage uniquement d'habitation.

L'assemblée générale peut, à la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix), modifier le règlement de copropriété, mais uniquement pour tout ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Ainsi, le changement de destination de la copropriété ne pourra être voté qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Documentation :

- Fiche générale de l'immeuble auprès du Service de la publicité foncière ;
- Règlement de copropriété d'origine et plans annexés ;
- Modificatif(s) de l'état descriptif éventuel(s) et plans annexés ;

- Grilles de répartition des charges rédigées dans le règlement ;
- Grilles de répartition des charges utilisées par le syndic de copropriété ;
- Procès-verbaux et les résolutions d'assemblées générales précédentes.

Intervention :

Au préalable, le géomètre-expert devra convenir d'un rendez-vous avec le Conseil syndical et le syndic de la copropriété afin d'apprécier les attentes du syndicat des copropriétaires et dresser un devis.

Comme indiqué précédemment, il devra procéder à l'analyse des documents recueillis et à une visite de l'immeuble.

La mise à jour du règlement de copropriété devra faire apparaître le texte ancien et le nouveau texte proposé.

Majorité :

La majorité requise est celle de l'article 26 pour les propositions de modification du règlement concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Questions à l'ordre du jour et projets de résolution :



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Modification de l'article X du règlement de copropriété relatif à la jouissance des parties communes.
(vote : majorité article 26).
- Mise à jour de l'article Y du règlement de copropriété traitant de la destination de l'immeuble.
(vote à l'unanimité).
- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification du règlement de copropriété. (vote : selon l'article 24).

Projet de résolution :

Mise à jour de l'article X du règlement de copropriété relatif à la jouissance des parties communes

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, entérine la mise à jour de l'article X du règlement de copropriété.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mise à jour de l'article Y du règlement de copropriété traitant de la destination de l'immeuble

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, autorise la modification de la destination de l'immeuble.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la modification du règlement de copropriété

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic afin de signer tous actes et d'effectuer toutes formalités nécessaires en vue de la modification du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais du syndicat.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

7.2.2. Mise en concordance de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété à la matérialité des lieux

■ Dans ce paragraphe, sont présentées les mises en concordance de l'état descriptif et du règlement à la matérialité des lieux lorsque, depuis la mise en place de la copropriété, la consistance et la superficie de plusieurs lots et/ou des parties communes, ont évolué sensiblement de telle sorte que :

- La désignation desdits lots ne correspond plus à l'état descriptif d'origine, à tel point que leur revente pose des difficultés,
- Les tantièmes de charges desdits lots ne respectent pas ou plus l'article 10, relatif à la répartition des charges, qui est d'ordre public,
- Les parties communes ne correspondent plus à leur définition d'origine.

Certaines copropriétés, notamment celles antérieures à la loi du 10/07/65, présentent une situation à la fois d'obsolescence du règlement et à la fois d'évolution de la configuration des parties communes et des lots privatifs par rapport à l'origine. Il est alors nécessaire de réaliser une mission globale, aussi dénommée par certains professionnels, « refonte ». Dans notre pratique, nous déconseillons l'utilisation du terme « refonte » qui est en définitive la combinaison de plusieurs des missions définies dans le présent ouvrage.

■ Quel que soit l'évolution envisagée, celle-ci peut émaner d'un ou plusieurs copropriétaires, mais aussi des autres organes de la copropriété : le syndic ou le conseil syndical.

L'étendue d'une mission varie du simple modificatif de régularisation demandé par un seul copropriétaire – à la suite de l'annexion d'une partie commune ou l'ajout de plancher à l'intérieur de son lot, par exemple - jusqu'à la reprise globale de l'état descriptif, de l'état de répartition des charges, voire de la définition des parties communes.

Documentation

- Fiche générale de l'immeuble auprès du Service de la publicité foncière ;
- Règlement de copropriété d'origine et plans annexés ;
- Modificatif(s) de l'état descriptif éventuel(s) et plans annexés ;
- Grilles de répartition des charges rédigées dans le règlement ;
- Grilles de répartition des charges utilisées par le syndic de copropriété ;
- Procès-verbaux et les résolutions d'assemblées générales précédentes.

Méthodologie

Se conformer au chapitre relatif à la division, à la réunion, à la création ou à la suppression de lot, au changement d'affectation ou consistance de lot, pour tout ce qui relève d'une combinaison de simples modificatifs de régularisation.

■ La méthodologie à suivre comprend plusieurs étapes :

- Un rendez-vous avec les membres du conseil syndical et le syndic pour apprécier leurs attentes et comprendre les dysfonctionnements ayant motivé leur démarche,
- Une visite de l'immeuble,
- Une première analyse du règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- L'établissement d'un devis adapté à la diversité des situations rencontrées,
- La prévision d'une mission en deux étapes :

Après les relevés des parties privatives et des parties communes et l'analyse des documents obtenus, un audit de la situation de la copropriété en mettant en avant les discordances entre le règlement et la matérialité des lieux devra être établi. Les difficultés dans la gestion de la copropriété, l'évolution des parties privatives, l'iniquité dans la répartition des charges, la désignation impropre des lots rendant leur vente problématique, etc... sont autant de points à prendre en compte dans la rédaction de l'audit.

La présentation de cet audit aux membres du conseil syndical et au syndic permettra de démontrer la nécessité d'une régularisation.

L'établissement du projet de modificatif à l'état descriptif de division et au règlement, qui sera proposé au vote en assemblée générale.

Une des conséquences de cette mission de mise en conformité aboutit presque systématiquement à l'établissement d'une nouvelle grille de répartition des charges.

La première précaution que devra prendre le géomètre-expert dans son devis ou sa lettre de mission est de préciser très clairement, qu'au terme de sa mission, l'adoption d'une nouvelle grille de répartition des charges ne pourra être votée qu'à l'unanimité des membres du syndicat.

Ce vote est très difficile à obtenir compte tenu de l'absentéisme aux assemblées générales et de la présence d'opposants au projet.

Si cette précaution n'est pas prise, le géomètre-expert et le syndic pourraient voir leur responsabilité engagée pour défaut de conseil en ayant incité à une dépense importante tout en connaissant pertinemment la difficulté d'un tel vote.

La deuxième précaution sera de proposer un mesurage complet de la copropriété sans se contenter d'un récolement et des calculs graphiques à partir des plans existants. Les copropriétaires insisteront pour limiter le coût de cette opération en souhaitant une mission plus restreinte. Le copropriétaire qui verra ses charges augmentées ne manquera certainement pas de faire valoir la fiabilité et la qualité toute relative du travail du géomètre-expert en l'absence de mesurage. L'établissement des plans est nécessaire pour identifier et visualiser l'ensemble des lots.

Intervention

Après l'établissement de l'audit et l'accord des membres du conseil syndical et du syndic, le géomètre-expert procédera au mesurage de la totalité des lots, à l'établissement des plans et à l'établissement du modificatif.

Pour le modificatif lui-même, le géomètre-expert traitera les modifications avec une succession de divisions, réunions, suppressions, changements de consistance ou, si la situation est trop éloignée de l'état descriptif d'origine ou si la désignation des lots d'origine est trop imprécise, il établira une nouvelle désignation des lots conforme à la matérialité des lieux.

Concernant les nouvelles grilles de répartition des charges, le géomètre-expert n'oubliera pas de rédiger, en préambule, la définition précise des charges ainsi que la méthodologie des calculs.

La création de nouvelles grilles devra recevoir l'agrément de l'assemblée générale par un vote distinct.

Comme évoqué précédemment, le géomètre-expert sera peut-être obligé de proposer une grille de répartition des charges générales, basée sur les dispositions des articles 5 et 10, différente de la grille des quotes-parts de parties communes générales qui resteront intangibles.

Il devra alors faire preuve de beaucoup de pédagogie lors de l'assemblée générale pour expliquer l'existence en parallèle d'une grille de vote basée sur les quotes-parts de propriété des parties communes générales et d'une grille de répartition des charges générales différentes.

Majorité

La nouvelle répartition des charges nécessite un vote de l'assemblée des copropriétaires à l'unanimité (Article 11).

Questions à l'ordre du jour et projets de résolution :



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division et au règlement modifiant la désignation des lots privatifs, la définition des parties communes générales et spéciales et l'état de répartition des charges.
(vote : unanimité des copropriétaires).
- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la publication des nouvelles grilles de charges. (vote : selon l'article 24).

Projet de résolution :

Adoption de la nouvelle grille de répartition des charges générales.

- Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, entérine le projet de modificatif au règlement et à l'état descriptif de division proposé. Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat donné au syndic pour passer les actes nécessaires à la modification de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic pour effectuer les formalités et signer les actes nécessaires en vue de la modification du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais du syndicat.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

7.2.3. Création et modification de grilles de charges

Indépendamment de la nouvelle répartition des charges rendue obligatoire par des évolutions législatives et réglementaires, et aux calculs de grilles de répartition des charges modifiées à la suite des différents modificatifs prévus - relatifs à la division, à la réunion, à la création ou à la suppression de lot, au changement d'affectation ou consistance de lot -, il est également possible de créer ou de modifier une grille de répartition des charges dans le cadre :

- Soit d'une décision du syndicat des copropriétaires qui a, pour conséquence, la modification d'une grille de répartition des charges.
- Soit d'une révision d'une grille de répartition des charges d'un règlement de copropriété postérieur à la loi du 10/07/65, mais ne respectant pas les articles 5 et 10 de la loi.

Méthodologie

Pour la modification d'une grille de répartition des charges effectuée dans le cadre d'une décision du syndicat des copropriétaires qui a pour conséquence la modification d'une grille de répartition des charges (citons par exemple installation d'un ascenseur ou la condamnation d'un escalier par privatisation des paliers hauts, par exemple), la grille de charges à modifier ou à créer sera votée à la même majorité que la décision dont elle est la conséquence (Article 11).

Pour la révision d'une grille de répartition des charges d'un règlement de copropriété postérieur à la loi du 10/07/65, mais ne respectant pas les articles 5 et 10 de la loi, l'initiative d'une intervention peut revenir au syndicat des copropriétaires ou à l'un ou plusieurs des copropriétaires.

L'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que tout copropriétaire peut demander la révision des charges dans un délai de cinq ans de la publication du règlement de copropriété ou dans les deux ans suivant la première vente du lot concerné s'il constate un écart de plus du quart sur son lot ou celui d'un voisin.

La jurisprudence a reconnu également le droit à tout copropriétaire à agir en nullité de la répartition des charges sans prescription de délai s'il est reconnu que la répartition des charges ne respecte pas les dispositions de l'article 10 d'ordre public fixant la répartition des charges générales comme celles d'équipements communs⁵⁸.

Dans un cas comme dans l'autre ces actions en révision ou en annulation de la répartition des charges sont intentées par le copropriétaire devant le Tribunal Judiciaire.

Préalablement à ces procédures, l'assemblée générale peut décider, dans un contexte amiable, de confier une mission d'étude d'une nouvelle répartition des charges à un géomètre-expert. La mission d'étude sera votée à la simple majorité de l'article 24.

■ La première précaution que devra prendre le géomètre-expert dans son devis ou lettre de mission est de préciser très clairement qu'au terme de sa mission l'adoption d'une nouvelle grille de répartition des charges ne pourra être votée qu'à l'unanimité des membres du syndicat. Ce vote est très difficile à obtenir rien que par l'absentéisme aux assemblées générales sans parler des opposants au projet. Si cette précaution n'est pas prise le géomètre-expert et le syndic pourraient voir leur responsabilité engagée pour défaut de conseil en ayant incité à une dépense importante tout en sachant pertinemment la difficulté à faire appliquer les résultats obtenus.

Dans le cas particulier d'une nouvelle répartition des charges, une autre précaution sera de proposer un mesurage complet de la copropriété sans se contenter d'un récolement et de calculs graphiques à partir des plans existants.

Les copropriétaires insisteront pour limiter le coût de cette opération en souhaitant une mission restreinte. Au demeurant, le copropriétaire qui verra ses charges augmentées ne manquera certainement pas de faire valoir la fiabilité et la qualité toute relative du travail du géomètre-expert en l'absence de mesurage.

■ L'établissement des plans n'est pas nécessaire mais fortement conseillé. Cela permet d'identifier et de visualiser les lots.

Documentation

- Fiche générale de l'immeuble auprès du Service de la publicité foncière ;
- Règlement de copropriété d'origine et plans annexés ;
- Modificatif(s) de l'état descriptif éventuel(s) et plans annexés ;
- Grilles de répartition des charges rédigées dans le règlement ;
- Grilles de répartition des charges utilisées par le syndic de copropriété ;
- Procès-verbaux et les résolutions d'assemblées générales précédentes.

Intervention

Au préalable, le géomètre-expert devra convenir d'un rendez-vous avec le Conseil syndical et le syndic de la copropriété afin d'apprécier les attentes du syndicat des copropriétaires et dresser un devis.

Comme indiqué précédemment, il devra procéder à l'analyse des documents recueillis et à une visite de l'immeuble.

L'attention du géomètre-expert est attirée sur le fait que les grilles de répartition des charges existantes au règlement de copropriété et celles réellement appliquées par le syndic soient différentes, à la suite de décisions d'assemblée générale anciennes qui n'ont jamais fait l'objet d'une quelconque publication et qui ne sont pas opposables aux tiers.

Après le mesurage de la totalité des lots et, éventuellement, l'établissement des plans correspondant, le géomètre-expert procédera à une nouvelle définition et répartition des charges en tenant compte des équipements de l'immeuble.

Il n'oubliera pas de rédiger, en préambule la définition précise des charges pour connaître ce qui est pris en compte au titre de chaque répartition ainsi que la méthodologie des calculs.

La modification ou la création de nouvelles grilles devra recevoir l'agrément de l'assemblée générale par un vote distinct.

Comme évoqué précédemment, le géomètre-expert sera peut-être obligé de proposer une grille de répartition des charges générales, basée sur les dispositions des articles 5 et 10, différente de la grille des quotes-parts de propriété qui resteront intangibles.

Il devra alors faire preuve de beaucoup de pédagogie lors de l'assemblée générale pour expliquer l'existence en parallèle d'une grille de vote basée sur les quotes-parts de propriété des parties communes générales et d'une grille de répartition des charges générales différentes.

Majorité

La nouvelle répartition des charges nécessite un vote de l'assemblée des copropriétaires à l'unanimité ou à la majorité de la décision de l'assemblée générale ayant pour conséquence la modification des charges (Article 11).

58 - Cass. 3e Civ., 22 octobre 2008, n°08-81226

Questions à l'ordre du jour et projets de résolution :



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Approbation de la nouvelle grille de répartition des charges générales.

(vote : unanimité des copropriétaires ou majorité de la décision ayant pour conséquence de modifier les charges).

- Approbation de la nouvelle grille de répartition des charges d'équipements communs.

(vote : unanimité des copropriétaires ou majorité de la décision ayant pour conséquence de modifier les charges).

- Approbation des nouvelles grilles de répartition des charges pour tenir compte de l'évolution des équipements de la copropriété non pris en compte à ce jour.

(vote : unanimité des copropriétaires ou majorité de la décision ayant pour conséquence de modifier les charges).

- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires pour la publication des nouvelles grilles de charges. (vote : selon l'article 24).

Projet de résolution :

Adoption de la nouvelle grille de répartition des charges générales

- Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, entérine la nouvelle répartition des charges générales proposée qui tient compte du respect des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public en remplacement des grilles de répartition existantes à ce jour.

Il est précisé que la grille de charges générales ne servira qu'à la répartition des charges et en aucun cas ne remplacera la grille de vote basée sur les quotes-parts de parties communes.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Adoption de la nouvelle grille de répartition des charges d'équipements communs

- Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, entérine la nouvelle répartition des charges d'équipements communs proposée qui tient compte du respect des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 d'ordre public en remplacement des grilles de répartition existantes à ce jour.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Création de nouvelles grilles de répartition des charges pour tenir compte de l'évolution des équipements communs de la copropriété non pris en compte à ce jour.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale, autorise la création d'une grille d'ascenseur pour la répartition des charges de cet équipement. Cette grille n'existant pas précédemment, les charges étaient réparties au titre des charges générales sans tenir compte du critère d'utilité.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Mandat donné au syndic pour passer les actes nécessaires à la modification de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic pour effectuer les formalités et signer les actes nécessaires en vue de la modification du règlement de copropriété consécutive aux décisions précédentes, aux frais du syndicat.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)



8

SURÉLÉVATION D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ



La surélévation au sens de la copropriété est l'exhaussement de la panne faîtière même minime et même sans création de logement supplémentaire. L'aménagement de combles en logement n'est pas considéré comme une surélévation.

La surélévation de l'immeuble en copropriété est évoquée aux articles 3 (droit accessoire des parties communes), 35 (mise en œuvre du droit de surélever), mais aussi l'article 37-1 (interdiction de se réserver ce droit sauf lot transitoire), de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Sa mise en œuvre peut se faire par le syndicat des copropriétaires lui-même après un vote à la majorité de l'article 26. Mais cette option est rare, le syndicat des copropriétaires ayant rarement la volonté d'être maître d'ouvrage.

L'acquisition du droit de surélever par un constructeur auprès du syndicat se vote à l'article 26. La passerelle à l'article 25 est possible.

Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, une décision à l'article 26 de l'assemblée spéciale du bâtiment est nécessaire (article 35 de loi du 10 juillet 1965).

Si l'immeuble est placé dans un périmètre de droit de préemption urbain, l'assemblée générale des copropriétaires prendra la décision à la majorité des voix de tous les copropriétaires. En cas de pluralité de bâtiments, un vote spécifique de l'AG spéciale, avec les mêmes modalités, sera nécessaire.

Il n'existe plus de droit de veto de la part des copropriétaires situés au dernier niveau depuis la loi ALUR, mais ceux d'entre eux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée, bénéficient d'un droit de priorité selon l'article 35 qui dispose que « Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés »

Il précise également les modalités de ce droit de priorité : « Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. »

Il en est de même en cas de cession des droits à construire par le syndicat : « Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever bénéficient du même droit de priorité à l'occasion de la cession par le syndicat de son droit de surélévation » et dans les mêmes conditions que précédemment. L'article 35 est d'ordre public

L'article 36 précise que les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Le lot transitoire précisé dans l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, n'est plus attaché au sol et à ce titre peut comprendre le droit de surélever.

Ainsi selon l'article 1 de la loi, le lot transitoire est un lot de copropriété, formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux

constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Le copropriétaire d'un lot transitoire détient sur ce lot des droits privatifs qui ne constituent pas des droits accessoires aux parties communes. Et l'article 37-1 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public vient préciser que : « les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire ».

Pour la mise en œuvre du droit de surélévation, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires devra se prononcer sur tous les points indispensables afin d'apprécier l'importance du projet et les conséquences pour l'immeuble et leur lot, à savoir :

- Cession du droit de surélever au prix proposé ;
- Approbation du projet de construction et autorisation de déposer le permis de construire ;
- Conditions de réalisation des travaux ;
- Travaux envisagés sur l'immeuble ;
- Indemnisation éventuelle pour préjudice des copropriétaires des lots inférieurs ;
- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division avec attribution de quotes-parts de copropriété et de tantièmes de charges ;
- Approbation des nouvelles dispositions du règlement de copropriété et répartition des charges ;
- Approbation des nouvelles conventions avec des tiers pour mise en œuvre de l'opération ;
- Mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires afin d'effectuer tous les actes juridiques et matériels nécessaires.

8.1. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Les droits de construire, correspondant à la surélévation de l'immeuble, constituent des droits accessoires aux parties communes conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 65-557 et à ce titre vont faire l'objet d'une privatisation et d'une cession.

Afin de permettre la cession des droits de construire il y a lieu de constituer un lot ou des lots de copropriété comprenant le droit de construire (la partie privative) et une quote-part de parties communes, voire une quote-part de parties communes spéciales.

Ces lots devront respecter la réglementation en vigueur ainsi que les dispositions particulières du règlement afin de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires.

Afin de préparer le modificatif de l'état descriptif de division, il est nécessaire d'obtenir la copie du règlement de copropriété et l'ensemble des modificatifs, ainsi que la fiche générale d'immeuble auprès du service de la publicité foncière et les derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

Sur le site, il conviendra de mesurer les lots semblables situés en dessous ou à coté pour pouvoir avoir connaissance du ratio, superficie/quote-part existant, afin de l'appliquer aux locaux projetés selon le projet de l'architecte.

Le calcul des quotes-parts de parties communes générales et des tantièmes de charges est effectué par comparaison et/ou avec application des coefficients usuellement utilisés et en respectant l'équilibre existant. Il sera tenu compte de la valorisation liée à l'étage supérieur et à une consistance différente, notamment à une hauteur sous plafond différente.

La rédaction du projet de modificatif à l'état descriptif de la division en copropriété reprendra en introduction : la désignation de l'immeuble, son assiette foncière cadastrale, les mentions de publicité au service de la publicité foncière de l'état descriptif et règlement d'origine, de ses modificatifs éventuels avec leurs objets et celui du présent modificatif.

La désignation des nouveaux lots sera rédigée. Elle comprendra la destination des lots, sa description littérale avec son accès, sa consistance, sa quote-part de partie commune générale et ses éventuelles quotes-parts de parties communes spéciales.

Le dénominateur de toutes les quotes-parts sera augmenté de la valeur des numérateurs qui auront été calculés pour les lots créés.

Il est obligatoire d'établir un tableau récapitulatif modificatif comportant, outre les colonnes habituelles une colonne « observations » où sont explicitées les modifications des lots concernés conformément à l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière.

Enfin il est indispensable de décrire les parties communes nouvelles (toiture, étanchéité, circulation, palier, équipement de désenfumage...).

■ Il est important d'attirer l'attention sur le fait que l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas d'ordre public. A ce titre, le modificatif de l'état descriptif de division et du règlement doit définir les nouvelles parties comme communes générales ou spéciales à certains lots ou privatives ⁵⁹.

Dans le cadre de son devoir de conseil, le géomètre-expert se doit d'informer le titulaire du droit de surélévation de la nécessité de contracter une assurance dommage-ouvrage.

8.2. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le règlement de copropriété ne devrait être modifié qu'à la marge pour prendre en compte la surélévation. Il sera purgé d'éventuelles dispositions de réserve du droit de surélever qui ne trouveront plus à s'appliquer. L'usage et l'entretien des nouvelles parties communes seront également définis.

Les surélévations entraînent une évolution des charges, notamment celles d'équipement, dont il faut tenir compte. Il est possible de se trouver confronté à une nouvelle répartition des charges d'un ascenseur qui viendrait en remplacement d'un équipement obsolète du fait du rehaussement et du réaménagement des chambres de services en appartement de prestige avec le prolongement de la cage principale qui ne desservait pas le dernier étage jusqu'alors desservi par la cage de service.

Il est opportun de rappeler que conformément à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, le coût des travaux et la charge des indemnités prévues à l'article 36 de ladite loi, sont répartis en proportion des avantages qui résultent des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée. Dans le cas d'une surélévation, le sujet est un élément de négociation aussi important que le prix de cession des droits à construire. Par exemple, l'opérateur réalisant la surélévation peut prendre en charge les frais de modification des équipements nécessaires à son projet.

■ Enfin, il est important de rappeler que la Cour de cassation a jugé que les propriétaires des lots de la surélévation ne peuvent pas se regrouper en syndicat secondaire ⁶⁰. Toutefois ceci évolue avec la prise en compte d'entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome en remplacement de la notion de bâtiment ⁶¹.

8.3. AUTRES CONVENTIONS POUR L'EXERCICE DE LA SURÉLEVATION

Au-delà du droit de la copropriété, l'exercice de la surélévation nécessite la prise en compte de la situation des lieux eu égard aux propriétés riveraines. Il doit donc être examiné avec attention le sort des murs mitoyens, les contraintes de jours de souffrance ou ventilation existants dans les murs et, enfin, le cas nécessitant une isolation des murs par l'extérieur et le surplomb éventuel des propriétés riveraines.

8.3.1. Le mur mitoyen

Très souvent, la surélévation d'un immeuble est motivée par une situation de dent creuse permettant d'un point de vue de l'urbanisme des possibilités de construire. Qui dit dent creuse, laisse penser l'existence de part et d'autre de murs pignons de construction voisine dépassant le bâtiment que l'on envisage de surélever.

En milieu urbain la plupart du temps les murs seront mitoyens en sol et construction. Et si on applique la coutume de Paris, largement reconnue, le mur sera mitoyen en construction jusqu'à concurrence de l'héberge la plus petite augmentée des pieds d'ailes (33cm) et solins (16,5 cm). Ce qui veut dire que le mur pignon du voisin bien que mitoyen est privatif en construction au-delà de l'héberge.

Les techniques de construction actuelles ont largement abandonné l'usage du mur mitoyen. Les constructeurs préférant reconstruire un voile béton contre le mur mitoyen.

59 - Par exemple, une construction d'un matériau différent de celui du bâtiment surélevé, nécessitant un entretien spécifique.

60 - Cass. 3e Civ. 2 oct. 2001 ; Défrénois 2001 p.1512

61 - Voir supra « Syndicat secondaire »

Toutefois dans le cas de surélévation d'un immeuble ancien, afin de limiter le poids des nouveaux ouvrages, on constate que seront préconisées des constructions plus légères avec ossatures bois ou métalliques qui s'accrocheront dans le mitoyen.

De ce fait il sera nécessaire de racheter la mitoyenneté au-delà de l'héberge commune. La coutume de Toulouse, comme celle de Paris, évoque également ce rachat.

La convention de rachat de mitoyenneté comprendra donc un décompte de mitoyenneté.

Pour cela un géomètre-expert établira le plan de l'héberge en faisant ressortir les emprises mitoyennes en construction de celles privatives en construction. Ensuite sera appliquée sur l'héberge le projet de surélévation faisant ressortir ainsi la partie de mur devant faire l'objet d'un rachat de mitoyenneté. La surface d'emprise considérée multipliée par la demi-épaisseur du mur donnera le volume de maçonnerie à racheter.

En appliquant un coût de construction de maçonnerie pondéré de la vétusté on obtient le montant du rachat de mitoyenneté nécessaire qui figurera dans la convention.

8.3.2. Les éléments de construction existants dans le mur ou appuyés contre

Des jours de souffrance ou ventilation existants dans les murs peuvent être bouchés par le projet de surélévation. Il est rappelé les difficultés liées à l'existence des jours de souffrance, de leur précarité juridique et de leur correspondance ou non aux critères matériels définis par les articles 676 et 677 du Code Civil. Par conséquent, seul le juge peut en apprécier la validité⁶².

Mais si les jours de souffrance ne font pas naître un droit sur la propriété voisine, la jurisprudence reconnaît la possibilité d'indemnisation de la ventilation existante, surtout que très souvent elle est située dans des pièces humides⁶³.

■ Il sera opportun de prendre en compte dans le projet de surélévation une convention avec le voisin pour la mise en place d'une gaine de ventilation pour reprendre celles existantes chez le voisin.

De la même façon, il peut exister des cheminées ou conduit de rejet d'air qui devront être amenés jusqu'à la hauteur du faitage de l'immeuble surélevé et dont la prise en charge des travaux sera faite par le maître d'ouvrage. Là aussi une convention pourra être conclue avec le voisin.

Dans les différents cas évoqués, la convention devrait être tripartite entre le propriétaire voisin, le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic dument mandaté, qui deviendra propriétaire des ouvrages à termes et le maître d'ouvrage qui réalise les travaux.

8.3.3. L'isolation des murs par l'extérieur et le surplomb

L'amélioration thermique d'un bâtiment peut-être un des moteurs de la surélévation, dont la cession de ce droit permet de financer l'opération. La nécessité d'isoler par l'extérieur et notamment sur un pignon peut se poser.

Ces travaux vont donc se situer en surépaisseur du mur séparatif en empiètement ou en surplomb sur la propriété voisine.

En réponse à une jurisprudence⁶⁴ constante, à l'exception de celle du 5 mars 2013⁶⁵, qui ne reconnaît pas le droit d'empiètement ou de surplomb sur la propriété voisine, la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021 introduit dans le code de la construction et de l'habitation un dispositif permettant la mise en place, sous conditions, d'un droit de surplomb du fonds voisin en cas d'isolation thermique par l'extérieur⁶⁶.

■ Ainsi, par voie de convention, il peut être instauré pour le propriétaire d'un bâtiment existant situé en limite de propriété, un droit de surplomb de 35 cm au plus sur le fonds voisin, lui permettant de procéder aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur. L'exercice de ce droit de surplomb est triplement conditionné :

- le bénéficiaire doit prouver qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que celle-ci présente un coût ou une complexité excessive ;
- L'ouvrage d'isolation doit être réalisé à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord entre propriétaires pour une hauteur inférieure ;
- Le bénéficiaire doit verser une indemnité au propriétaire voisin.

Les modalités d'application du droit de surplomb ont été fixées par décret du 23 juin 2022. Lorsque le fonds à surplomber est un immeuble soumis au statut de la copropriété, le syndicat peut s'y opposer par décision motivée. Le syndic inscrit à l'ordre du jour d'une assemblée générale :

- La question de saisine du juge en opposition à l'exercice ;
- La question de la saisine du juge en fixation des indemnités ;
- Les documents notifiés au syndicat par le propriétaire du bâtiment à isoler doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur ces questions se tient dans un délai qui préserve la faculté du syndicat de saisir le juge dans un délai de six mois. La concession du droit de surplomb est votée à la majorité de l'article 26, le montant de l'indemnité et les modalités de réalisation des travaux à la majorité de l'article 24.

62 - Cass. 3e Civ. 18 déc. 1973, n° 72-13809, publié au bulletin.

63 - Cass. 3e Civ. 31 mai 2009, n° 08-13092.

64 - Cass. 3e Civ. 15 juin 2011, n°10-20337.

65 - Cass. 3e Civ. 5 mars 2013, n°12-12377.

66 - Dite loi "Climat et résilience" 22 août 2021, art. 172, CCH art. L. 113-5-1.





LE CAS PARTICULIER DE LA PRIVATISATION DES COMBLES



La définition et la description des parties communes sont régies dans le règlement de copropriété.

À défaut d'une définition précise des parties privatives ou des parties communes, la jurisprudence considère généralement que les combles sont des parties communes, sauf s'il existe déjà une trappe qui permet l'accès exclusif à ces combles à partir d'un lot.

Il convient également de vérifier la présence d'éléments collectifs, auquel cas les combles constituent des parties communes⁶⁷.

Dès lors que les combles sont des parties communes dans un immeuble, leur achat est soumis aux mêmes démarches à réaliser auprès de la copropriété que celles présentées dans la présente plaquette : modificatif à l'état descriptif pour création de lot privatif sur les parties communes.

La privatisation des combles devra respecter le droit des autres copropriétaires, en particulier ceux des copropriétaires dont les lots sont situés sous les combles. Eux aussi auront le droit d'acheter les combles au droit de leur lot.

C'est pourquoi, l'assiette des combles achetés ne devrait pas empiéter au-dessus de l'emprise des lots appartenant à d'autres copropriétaires et leur faire perdre ainsi cette même possibilité d'achat, sous réserve d'un accord individuel de désistement.

Dans le même intérêt, il est souhaitable de ne pas empiéter au-delà de l'aplomb de la moitié du couloir partie commune. En tout état de cause, la privatisation des combles devra toujours permettre, malgré leur aménagement privatif, l'accès en toiture pour son entretien.

En l'absence d'un plancher physique, la création de surface de plancher nécessitera l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire en fonction de la surface créée).

9.1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La privation de parties communes se vote en assemblée générale, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire acquéreur doit donc notifier son intention au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un projet de résolutions à inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale des copropriétaires.

■ Les résolutions devront porter à la connaissance de tous les copropriétaires les éléments suivants :

- La création d'un nouveau lot de copropriété avec sa description et sa destination ;
- Le calcul de la superficie privative du futur bien privatif ;
- Le calcul des quotes-parts de parties communes affectées à ce lot et la nouvelle répartition des quotes-parts qui en découle (voir aussi des parties communes spéciales si elles existent) ;

- Le calcul des tantièmes de charges affectées à ce lot et les nouvelles répartitions de charges ;
- La proposition de prix de cession du lot créé ;
- L'indication des conséquences possibles sur les autres lots.

En cas de vote favorable de la part des copropriétaires réunis en assemblée générale, le prix de cession du lot créé est ensuite réparti équitablement entre les copropriétaires concernés, au prorata des quotes-parts de copropriété générales ou spéciales (bâtiment), y compris celles de l'acquéreur.

Questions à l'ordre du jour et projets de résolution :



MODÈLE

Question à l'ordre du jour :

- Demande d'acquisition de combles de la part de M. Mme ..., Prix proposé. (vote : Article 26 de la loi).
- Autorisation de travaux à M. Mme ... (vote : Article 26 de la loi).
- Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division, pour création d'un lot selon projet joint à la convocation de la présente assemblée générale et modification de la répartition des quotes-parts des parties communes et de la répartition des charges. (vote : Article 26 de la loi).
- Mandat donné au syndic par le syndicat des copropriétaires pour accomplir les formalités nécessaires à la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. (vote : Article 25 de la loi).
- Mandat donné au syndic par le syndicat des copropriétaires pour signer les actes nécessaires et recevoir les fonds. (vote : Article 25 de la loi).

Lors d'une prochaine assemblée, le syndic devra mettre à l'ordre du jour l'affectation des fonds reçus.

Projet de résolution :

Décision n°

Demande d'acquisition d'une partie de combles de la part de M. Mme ... au prix proposé de ... € pour une superficie de ... m².

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise la vente d'une partie des combles d'une superficie de ... m², au prix de ... € net pour le syndicat des copropriétaires, à Monsieur et Madame ...

67 - Cass. 3e Civ. 6 oct. 1993, n° 91-18.289, Cass. 3e Civ., 15 déc. 2009, n° 09-12.908.

Tous les frais inhérents à cette vente seront supportés par les acquéreurs qui s'y engage. Cette proposition est valable pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 31 décembre 202x. À défaut, cette résolution deviendra caduque.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Décision n°

Autorisation de travaux

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale autorise les travaux d'aménagement des parties communes cédées ainsi que la réalisation d'un vélux en toiture et d'une trémie à travers le plancher des combles.

Les travaux devront être réalisés par des entreprises professionnelles dûment assurées auprès de compagnies d'assurances notaires et suivis par un architecte, maître d'œuvre.

Cette acquisition et ces travaux seront réalisés sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Décision n°

Approbation du projet de modificatif à l'état descriptif de division pour création d'un lot selon projet joint à la convocation de la présente assemblée générale et modification de la répartition des quotes-parts des parties communes et de la répartition des charges.

Après en avoir délibéré et connaissance prise des documents joints à la convocation, l'assemblée générale approuve, la création d'un lot conformément au projet joint, le modificatif de l'Etat Descriptif de Division, de copropriété, la modification de la répartition des quotes-parts des parties communes et la répartition des charges.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Décision n°

Mandat donné au syndic par le syndicat des copropriétaires pour accomplir les formalités nécessaires à la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale, mandate le syndic pour signer les actes et effectuer les formalités nécessaires en vue de la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété consécutifs aux décisions précédentes, aux frais de Monsieur et Madame ... qui déclarent s'y obliger.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)

Décision n°

Mandat donné au syndic par le syndicat des copropriétaires pour signer les actes nécessaires en vue de la cession et recevoir les fonds

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale mandate le syndic afin de signer tous actes et d'effectuer toutes formalités nécessaires en vue de la cession à M. et Mme ... consécutive aux décisions précédentes, aux frais de Monsieur et Madame ... qui déclarent s'y obliger et autorise le syndic à encaisser le prix de la cession.

Cette résolution est proposée au vote des copropriétaires présents ou représentés :

POUR : CONTRE : ABSTENTION :

La résolution est (adoptée ou rejetée)



SCISSION DE COPROPRIÉTÉ



L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 régit les conditions de la scission de copropriété. Article complexe, il a subi des modifications à la suite des réformes successives de la législation sur la copropriété. Il se compose désormais de quatre parties qui ont transformé un article permettant au départ de faciliter la gestion et l'administration de syndicats indépendants en un potentiel outil urbanistique.

Article 28 de la loi du 10 juillet 1965

« I.- Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II.- Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

III.- Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

IV.- La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci ».

10.1. SCISSION AU SOL

L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 permet, lorsque la copropriété comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible, d'effectuer une scission.

Pour cela, les copropriétaires dont les lots constituent un bâtiment et qui souhaitent faire sécession doivent se réunir en assemblée spéciale pour décider, à la majorité de leurs voix, de l'opportunité de constituer une propriété séparée.

Cette possibilité est également offerte au propriétaire unique d'un bâtiment depuis la loi SRU du 13 décembre 2000.

L'assemblée générale du syndicat initial doit ensuite statuer, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, sur la demande de scission.

À la même majorité, l'assemblée générale du syndicat initial fixe ensuite les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division comprenant l'éventuelle soulte ou accord financier.

Les nouveaux syndicats constitués procèdent ensuite indépendamment l'un de l'autre, à la majorité de l'article 24, à l'approbation des nouveaux documents contractuels de chaque copropriété. Il convient toutefois de veiller à respecter la destination initiale de l'immeuble qui ne pourrait être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

■ Remarque : l'aspect fiscal a été modifié par l'article 85 de la loi SRU du 13 décembre 2000 avec l'exonération des droits d'enregistrement ou de taxe de publicité foncière. Seule une taxe fixe ainsi que le salaire du conservateur des hypothèques, au taux de 0,10% de la valeur des parties communes partagées, sont désormais perçus.

Méthodologie :

Après avoir vérifié la faisabilité de la scission qui doit être présentée en assemblée générale, il y a lieu d'établir un relevé de la propriété et de dresser un plan de division avec repérage des éventuelles servitudes à créer ou existantes, une liste des liens matériels subsistant après la scission ainsi que des équipements ou éléments qui serviront aux deux nouvelles entités (voie de desserte, réseaux, etc.).

Il faut également établir un projet de règlement de copropriété, d'état descriptif de division et de répartition des charges pour chaque nouvelle copropriété. Sauf demande spécifique des copropriétaires, ce travail se limite souvent au partage des lots dans des grilles séparées

tant pour les quotes-parts de parties communes que pour les tantièmes de charges.

Après partage et seulement dans un deuxième temps, chaque répartition peut être reprise afin de retrouver un dénominateur approprié en millièmes ou dix-millièmes par exemple. Les descriptions des parties communes et des charges seront adaptées à chaque entité.

Les nouvelles copropriétés adoptent alors chacune leur propre règlement de copropriété. Les adaptations nécessaires du règlement de copropriété initial ainsi que les répartitions de charges seront votées à la majorité de l'article 24.

Les modifications des états descriptifs de division sont adoptées selon la même règle de majorité que celles créant la scission, en tenant compte des instructions de l'article 117 du 1er août 1979 ainsi que des exigences particulières propres à chaque service de la publicité foncière.

Pour gérer les éventuels éléments ou équipements demeurés à usage commun et selon leur importance, il pourra être nécessaire de mettre en place une organisation spécifique du type: union de syndicat, association syndicale libre, association foncière urbaine ou de prévoir des conventions.

Après accord de l'assemblée générale et selon les règles édictées par la doctrine ordinaire en matière de division foncière, le géomètre-expert procédera aux différentes formalités liées à la division.

10.2. SCISSION EN VOLUMES

La loi ALUR en 2014 a complété l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 en rajoutant une partie IV autorisant la scission d'une copropriété en volumes.

L'ancienne rédaction de l'article 28 autorisait la scission de copropriété uniquement si l'immeuble comportait plusieurs bâtiments et dans la mesure où la division de propriété du sol était possible. Cette règle était appliquée strictement par la jurisprudence.

Cette condition tenant à une division au sol a été introduite dans la loi de 1965 à une époque où n'existaient pas encore les grands ensembles immobiliers développés à partir des années 1970.

La rédaction de l'article 28, paragraphe IV permet désormais le mécanisme de la scission de copropriété pour des ensembles immobiliers imbriqués. Elle constitue une solution pour mettre fin aux situations de difficulté d'un certain nombre d'ensembles immobiliers, pour lesquels il aurait été judicieux de prévoir un montage volumétrique au départ.

La scission de copropriété en volumes fait sortir l'ensemble immobilier du régime de la copropriété pour le soumettre aux dispositions du deuxième de l'article 1^{er} de la loi de 1965.

Il est impératif que le découpage en volumes aboutisse à la création d'entités fonctionnelles distinctes et autonomes.

La réécriture de la recommandation n°5 en avril 2008 par la commission relative à la copropriété a précisé que les volumes sont assimilés à des immeubles.

Le deuxième alinéa du IV de l'article 28 interdisant de transformer la copropriété d'un bâtiment unique en division en volumes vise notamment à éviter de sortir d'une copropriété un commerce implanté en rez-de-chaussée

alors que cette situation ne correspond pas à un ensemble immobilier.

La demande de retrait et l'autorisation de scission sont formulées selon les mêmes conditions que la division au sol. Elles doivent préciser les modalités matérielles (état descriptif de division et découpage en volumes), juridiques (constitution de servitudes entre volumes) et financières comprenant l'éventuelle soulte ou accord financier.

NOTA

L'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime la double démarche administrative instaurée par la loi ALUR qui consistait à recueillir l'avis du Maire et ensuite ou en même temps l'approbation du représentant de l'Etat dans le département. Ces demandes préalables n'existaient pas pour la scission de copropriété lorsque la division en sol était possible. Ce paragraphe permet ainsi d'homogénéiser le formalisme d'une scission qu'elle soit au sol ou en volumes en supprimant une disposition dont les modalités de saisine et le contenu du dossier à transmettre aux autorités publiques chargées d'instruire la demande n'étaient pas définis.

La gestion des éventuels éléments d'équipements collectifs doit être prévue.

La nouvelle organisation en volumétrie suppose la création d'un organisme de gestion.

La constitution d'une ASL ou d'une AFUL implique l'adhésion de tous les membres, c'est à dire de tous les copropriétaires. La mise en œuvre d'une union de syndicats résulte d'une décision de l'assemblée générale du syndicat initial prise comme la décision de scission à la majorité de l'article 25 c'est à dire la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires.

Le dernier alinéa de l'article 28 indique que les statuts de l'union de syndicat, constitués pour gérer l'ensemble immobilier, peuvent interdire la sortie de ses membres.

La scission en volumes, dans le cas particulier de copropriétés en difficultés est une solution pour scinder une copropriété en un nombre d'éléments plus facilement gérables et transférer éventuellement des éléments communs à une collectivité publique.

Méthodologie :

se référer à la plaquette « Division en volumes » éditée par l'Ordre des géomètres-experts et disponible sur l'extranet de la profession (2012).

10.3. SCISSION JUDICIAIRE

L'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit les modalités d'une scission judiciaire pour les syndicats de copropriété en difficulté.

Pour que la scission soit prononcée judiciairement il est nécessaire que les conditions de fond de l'article 28 soient remplies pour la division au sol ou pour la division en volumes. Ce qui change c'est la prise de décision, le processus judiciaire se substitue à l'assemblée générale et le tribunal judiciaire est saisi par l'administrateur provisoire.



MÉTIER
EXPERTS

COPROPRIÉTÉ

DANS LA MÊME COLLECTION



MOBILITÉ ET CIRCULATIONS DOUCES



**MANAGEMENT QUALITÉ, SÉCURITÉ, ENVIRONNEMENT :
LE VADE MECUM DU GÉOMÈTRE-EXPERT**



**EXPERTISE DE LA MESURE :
QUELLE TECHNOLOGIE, POUR QUELS USAGES
ET QUELLES PRÉCISIONS ?**



**ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PROCÉDURE
« D'EXAMEN AU CAS PAR CAS » DES PROJETS**

Votre géomètre-expert



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

49, avenue Hoche - 75 008 PARIS

Tél : 01 53 83 88 00

www.geometre-expert.fr