



HAL
open science

Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale

Mathieu Audern

► **To cite this version:**

Mathieu Audern. Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2013. dumas-00909728

HAL Id: dumas-00909728

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00909728>

Submitted on 28 Nov 2013

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLOME D'INGENIEUR GEOMETRE TOPOGRAPHE**

par

Mathieu AUDERN

**Les outils de divisions et de gestions immobilières
pour répondre aux exigences de mixité sociale**

Soutenance le 21 mai 2013

JURY

PRESIDENT : Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE Présidente de Jury

MEMBRES : Monsieur Gilles SEVAUX Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL Professeure référent

Sommaire

Problématique : Face à la complexité croissante du montage des opérations et des programmes immobiliers : Quels montages d'opérations immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale ?

Ce mémoire sera divisé en deux grandes parties, la première axée sur l'étude des outils permettant de diviser les immeubles et la seconde basée sur l'analyse de la gestion immobilière issue du type de division adoptée.

I. La mixité sociale au sein d'un même programme : choisir la division immobilière la mieux adaptée 7

I.1. La copropriété	7
I.1.1. La copropriété et les exigences d'un bailleur social : une incompatibilité ?	7
I.1.2. Les solutions possibles pour les bailleurs sociaux adoptant le statut de la copropriété	9
I.1.2.1. Les parties communes spéciales	9
I.1.2.2. Le macro-lot de copropriété	11
I.2. La division en volumes	13
I.2.1. Le choix de la division en volumes pour sortir du cadre de la loi du 10 juillet 1965	13
I.2.1.1. L'absence de quote-part de parties communes : l'avantage de l'indépendance	13
I.2.1.2. La division en volumes et la mixité au sein d'un même immeuble	14
I.2.2. Quid de la justification de la Division en Volumes ?	15
I.2.2.1. L'homogénéité des immeubles et la position de la Cour d'Appel de Rennes ..	16
I.2.2.2. Proposition d'évolution du recours à la Division en Volumes	17
I.3. Les autres formes de divisions possibles	21
I.3.1. L'indivision	21
I.3.1.1. Son statut juridique	21
I.3.1.2. L'organisation conventionnelle de l'indivision appliquée à un ensemble immobilier	22
I.3.2. Les formes sociétaires	23
I.3.2.1. La Société Civile Immobilière d'Attribution	23
I.3.2.2. La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété	24
I.3.2.3. La Société Civile Coopérative de Construction	26
I.4. Un dispositif récent en faveur de la mixité : le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit	28
I.4.1. Le principe de l'usufruit locatif social	28
I.4.2. Ses conséquences dans une copropriété	29
I.4.2.1. La représentation en assemblée générale	29
I.4.2.2. La répartition des charges de copropriété	30
I.4.2.1.1. Dans le cas d'une convention d'usufruit	30
I.4.2.1.2. En l'absence de convention d'usufruit	30
I.4.3. Les avantages et les inconvénients de l'Usufruit Locatif Social pour un bailleur social	31
I.4.3.1. Les avantages de l'Usufruit Locatif Social pour un organisme HLM	31
I.4.3.2. Les inconvénients de l'Usufruit Locatif Social pour un organisme HLM	33

II. La gestion du programme immobilier : les avantages et les inconvénients	35
II.1. La gestion dans le cas d'une copropriété	35
II.1.1. La copropriété avec des parties communes spéciales	35
II.1.1.1. La possibilité de prendre des décisions spécialisées.....	35
II.1.1.1.1. L'article 22, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.....	35
II.1.1.1.2. L'exception précise de l'article 24, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965	35
II.1.1.2. La création de charges spéciales	37
II.1.2. La copropriété avec la création d'un macro-lot	38
II.1.2.1. La gestion interne du macro-lot: un avantage pour le bailleur social	38
II.1.2.1.1. Une autonomie pour la passation de contrats d'entretien et de maintenance	39
II.1.2.1.2. Une ventilation libre des charges	40
II.1.2.2. La quote-part de charges du macro-lot : un inconvénient pour le bailleur social	40
II.1.3. La constitution d'un syndicat secondaire	44
II.1.3.1. Les conditions pour organiser la copropriété en syndicats secondaires	44
II.1.3.1.1. La pluralité de bâtiments	44
II.1.3.1.2. Une décision de création propre à certains copropriétaires.....	46
II.1.3.2. Les conséquences pour un programme mixte.....	46
II.1.3.2.1. Les avantages que pourraient procurer une division en syndicat secondaire pour un organisme HLM	46
II.1.3.2.2. Les impossibilités pour un bailleur social de se constituer en syndicat secondaire	48
II.1.3.2.2.1. Une rédaction législative rendant illégale la constitution du syndicat secondaire par l'organisme HLM copropriétaire unique	48
II.1.3.2.2.2. Une gestion plus coûteuse	50
II.1.3.3. Une confusion entre parties communes spéciales, spécialisation de charges et syndicats secondaires.....	51
II.1.3.4. Exemples de montages possibles en syndicats secondaires avec un organisme HLM	51
II.1.3.4.1. Avec une forte spécialisation des parties communes	52
II.1.3.4.2. Avec la création d'un macro lot « organisme HLM ».....	53
II.2. La gestion dans le cas d'une division en volumes.....	54
II.2.1. La création d'un organe de gestion.....	54
II.2.1.1. Pour respecter le cahier des charges et servitudes	54
II.2.1.1.1. L'Association Syndicale Libre.....	55
II.2.1.1.2. L'Association Foncière Urbaine Libre.....	56
II.2.1.2. Pour éviter une requalification juridique en copropriété	57
II.2.2. Les cas particuliers présents dans une division en volumes du fait de la mixité sociale.....	58
II.2.2.1. Les modalités de répartition des voix	59
II.2.2.2. Les modalités de recouvrement des charges des servitudes et des équipements et ouvrages communs	60
II.2.2.2.1. La gestion assurée par un co-volumier	60
II.2.2.2.2. La gestion assurée par une organisation collective du type ASL ou AFUL	63
II.2.2.3. Une assurance globale ?.....	63
III. Conclusion	67
IV. Résumé	69
V. Bibliographie	73

Avant –Propos

Le présent mémoire fait état du travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du diplôme d'Ingénieur Géomètre Topographe.

Ce document de travail n'aurait pu être mené à bien sans la participation de diverses personnes qui ont pris le temps de me conseiller, de m'informer et de m'écouter. Ce mémoire est l'aboutissement de six mois de recherche et de perfectionnement dans le domaine aussi vaste qu'intéressant de la division des immeubles, de la copropriété et de l'urbanisme opérationnel.

Je tiens donc à remercier tous ceux qui m'ont permis de commencer et d'achever ce mémoire de fin d'études dans de très bonnes conditions.

Tous mes remerciements et l'expression de ma gratitude à :

- Mon maître de stage, Monsieur Gilles SEVAUX, Dirigeant associé de la Société TERRAGONE, Géomètres-Experts à Saint-Jacques-de-la-Lande. Monsieur SEVAUX m'a proposé un sujet passionnant et également fait partager son expérience professionnelle. Sa connaissance juridique et opérationnelle sur les questions relatives au foncier et aux divisions immobilières m'ont grandement aidé dans ma démarche. Il n'a pas hésité prendre son temps, pourtant si précieux, pour me conseiller, me guider et m'accompagner durant la rédaction de ce mémoire. Je lui suis très reconnaissant.
- Madame Elisabeth BOTREL, ma professeure référent qui, grâce à ses connaissances et sa disponibilité ainsi qu'à l'intérêt qu'elle a porté pour mon sujet, dès les premiers instants, fut un encadrant d'un grand secours.
- Christian CHOQUET et Anne LE GOASTER, collaborateurs de la Société TERRAGONE au sein du pôle Copropriété et Divisions immobilières. Leur accueil, leur écoute et leur soutien face à mes questions m'ont été un appui permanent durant ces six mois de stage.
- Toutes les personnes rencontrées durant ce stage (bailleurs sociaux, promoteurs, juristes, syndic, ...). Ils furent des interlocuteurs privilégiés sans qui je n'aurais pas pu cerner tous les aspects de ma problématique.
- A tous les associés et collaborateurs de la Société TERRAGONE, je leur souhaite une bonne continuation.

Enfin, je remercie toutes les personnes qui m'ont soutenu dans mes études, mes amis et plus profondément toute ma famille qui m'a fourni un support affectif et financier et qui a toujours cru en moi et en mon travail.

Introduction

La question du logement sous toutes ses formes est au cœur des préoccupations du gouvernement, des experts et des Français. Les crises économiques à répétitions depuis une trentaine d'années ont eu un impact dévastateur sur l'immobilier et le pouvoir d'achat des classes modestes et moyennes.

Cet aspect social et économique s'est ressenti sur **l'accès au logement** pour ces catégories de ménages. Tout d'abord, **l'accession à la propriété** est devenue de plus en plus compliquée. Ce qui était encore possible il y a quelques années est devenu très difficile, voire impossible aujourd'hui. Devenir propriétaire d'un appartement ou d'une maison individuelle est une direction que prennent de moins en moins de ménages aux revenus moyens, faute de trouver des prix abordables.

Mais il en est de même pour **le logement locatif**. Les loyers ont fortement augmenté dans certaines régions de France, s'ajoutant au manque de logement dans les zones tendues ; ces deux composantes ont créé des situations inquiétantes pour de nombreuses personnes.

On parle désormais de **crise du logement**, comme on parle de crise financière et de crise environnementale. L'une entraînant l'autre dans sa chute...

C'est pourquoi, « *la crise du logement à laquelle sont confrontées toutes les métropoles européennes attractives remet en cause non seulement la mixité sociale et générationnelle à laquelle nous sommes tant attachés, mais aussi le développement économique et l'emploi. Faute de trouver des logements pour les jeunes actifs qui vont remplacer les cohortes de départs à la retraite, nos entreprises iront chercher ailleurs des conditions plus propices à leur développement* »¹, accentuant par la même occasion les effets néfastes sur l'environnement.

Les acteurs du logement social doivent aujourd'hui répondre aux besoins de construction en quantité et en qualité (environnementale et architecturale) tout en alliant le critère de la mixité sociale inscrit comme point fondamental d'une politique urbanistique intégrée et réussie.

Ces acteurs, en nombre important, visent des objectifs communs, apparaissent sous des formes et des organisations différentes et agissent complémentaires.

Ce sont tout d'abord **les organismes d'habitat social**. Ceux-ci exercent une mission d'intérêt général définie par la loi :

« *la construction, l'aménagement et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes aux ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers* »².

Pour remplir cette mission d'intérêt général, ils peuvent prendre différentes formes :

- Les Offices Publics de l'Habitat (OPH).
- Les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH).
- Les Sociétés d'Economies Mixtes (SEM).
- Les coopératives d'HLM.
- Les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)...

Et ce sont aussi **les promoteurs immobiliers privés** qui, en tant que maîtres d'ouvrages d'opérations de construction de logements, interviennent dans la réalisation de logements sociaux au sein d'un même programme. Ces promoteurs ont alors la nécessité de s'associer avec les opérateurs sociaux pour **ce type de montage d'opérations mixtes**.

¹ LELIEVRE Maurice, Vice-président délégué à l'Habitat, octobre 2005 – Programme Local de l'Habitat 2005-2012 de Rennes Métropole – page 5.

² Article L 411 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce sont donc ces acteurs qui peuvent, et doivent de plus en plus, concrétiser le principe de mixité sociale au sein des opérations de construction, de réhabilitation, de gestion et d'aménagement des logements.

Mais quel est donc cet objectif de mixité sociale soulevé depuis plusieurs dizaines d'années dans de nombreux discours ?

En effet, « *les textes législatifs, l'argumentaire développés par des architectes ou urbanistes, des discours politiques y font plus ou moins explicitement allusion. Les premiers évoquent par exemple la nécessité de la diversité sociale, comme la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) ou, plus récemment, le projet de loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). Les seconds y ont recours pour justifier la pertinence de leurs projets, les derniers pour étayer une gestion consensuelle ou une action publique intéressant la ville* »³.

L'objectif de mixité sociale fait donc consensus unanime des acteurs pour répondre aux grands enjeux structurant l'actuelle crise du logement et pour mettre en place une paix et une cohésion sociale.

Ce principe sera pour la première fois inscrit dans la législation par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, intitulée loi d'Orientation de la Ville (LOV): « *Afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des **conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation.** Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales. A ces fins, l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier les types de logement, d'équipements et de services nécessaires :*

- *au maintien et au développement du commerce et des autres activités économiques de proximité;*
- *à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif;*
- *aux transports ;*
- *à la sécurité des biens et des personnes »*⁴.

De plus, la LOV reste avant tout une loi-cadre fixant des principes généraux de l'habitat en ville et notamment sur le logement social et sur son intégration dans celle-ci :

« La réalisation de logements sociaux est d'intérêt national.

*Les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière, permettre la réalisation de logements sociaux. Les collectivités publiques doivent veiller à ce que les restaurations nécessaires des quartiers anciens des villes ne méconnaissent pas les objectifs mentionnés à l'article 1er. Elles apportent un soin particulier, avec le concours des organismes gestionnaires des logements et de l'Etat, à la réhabilitation et à la valorisation des quartiers récents dégradés, ainsi qu'à la **création ou au développement des relations entre ces quartiers et le reste de la ville** »*⁵.

On comprend mieux que la mixité sociale est bien plus qu'un concept ou une idée, c'est une réalité à étendre. C'est donc cette extension à différentes échelles de projet qui doit être envisagée. « *Jusqu'où, territorialement, aller dans la mixité? Autrement dit, quels sont les territoires pertinents auxquels devraient et pourraient s'appliquer cette coexistence réputée harmonieuse de l'ensemble des catégories sociales : **l'agglomération, la commune, le quartier, la cage d'escalier** ?* »⁶.

³ BAUDIN Gérard, Chercheur au département TMU-CNRS/UMR 7543, juin 1999 – La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique – 13 pages. Consulté sur la page internet : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/10/14/42/PDF/mixite.utopie.pdf>

⁴ Article 1^{er} de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991.

⁵ Article 3 de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991.

⁶ BAUDIN Gérard, Chercheur au département TMU-CNRS/UMR 7543, juin 1999 – La mixité sociale : une utopie urbaine et urbanistique – 13 pages. Consulté sur la page internet : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/10/14/42/PDF/mixite.utopie.pdf>

Les réalisations des années 60-70 nous ont appris que l'échelle de la commune ou du quartier (aussi appelé péjorativement dans ce cas « la cité ») est trop petite pour permettre une réelle imbrication spatiale, une mixité socio-spatiale, un melting pot.

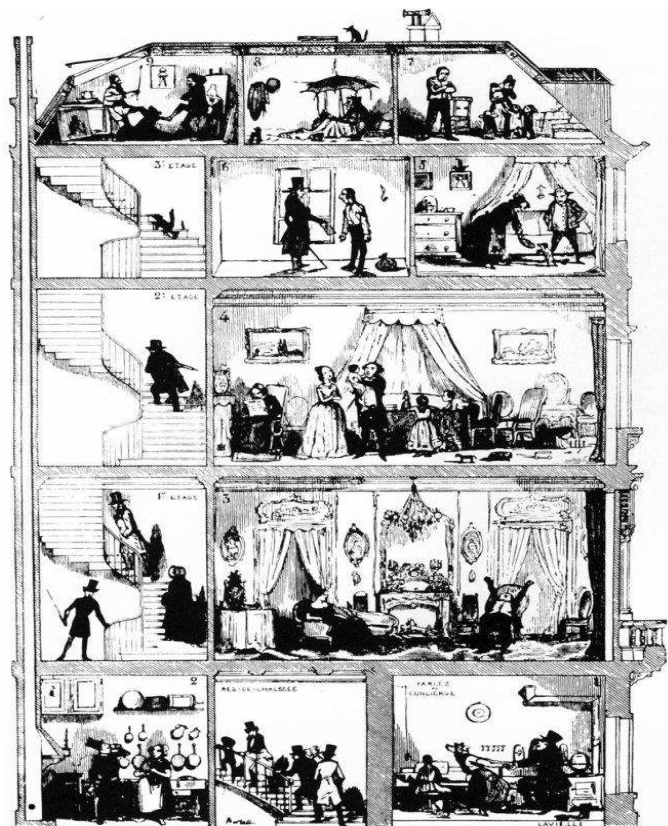
C'est pourquoi, la mixité spatiale est de plus en plus vue à **l'échelle du programme immobilier et même de la cage d'escalier**, avec toute la complexité que ces montages peuvent induire en terme **de gestion, de réalisation, et de sécurisation juridique des acteurs et des immeubles**.

Ainsi, ce mémoire s'articulera en deux grandes parties. Il convient, dans un premier temps, de s'attacher à analyser **les différents types de divisions immobilières dans le cadre d'un programme imbriquant accession privée et locatif social**, afin d'étudier quels sont les avantages et les inconvénients de chaque type de division sur l'économie générale du programme et sa structure juridique. (Partie I.)

Puis, dans un second temps, il conviendra de s'interroger sur **le mode de gestion, du programme fini, par le bailleur social**. En fonction des attentes des bailleurs sociaux, quels sont les modes de gestion à privilégier dans une opération de mixité sociale ? Nous tenterons d'analyser quels peuvent être les avantages et les inconvénients de ces outils pour le bailleur social mais aussi la collectivité vivant dans cet espace de mixité. (Partie II.)

La complexité des montages mixtes est un frein à la construction de programmes mixant accession privée et locatif social, impliquant ainsi une réticence de la part des acteurs (organismes d'habitat social et promoteurs privés) pour ce type de mixité au sein d'un même ensemble.

Pourtant, c'est la mixité voulue par tous les acteurs. C'est pourquoi nous allons, au fil de ce mémoire, mettre en avant les points bloquants, les avantages, les possibilités et les inconvénients de nombreux outils technico-juridiques disponibles pour faciliter à l'avenir le montage d'opérations immobilières de mixité sociale.



*Un immeuble haussmannien : exemple d'une mixité d'occupation au sein d'une même cage d'escalier...
Les objectifs de cohésion sociale sont-ils réellement atteints ?*

I. La mixité sociale au sein d'un même programme : choisir la division immobilière la mieux adaptée

L'introduction a montré les attentes politiques et urbanistiques en termes de mixité sociale dans les nouvelles opérations de logements. La première partie mettra en avant les divisions immobilières envisageables lors d'une opération incluant un organisme d'habitat social. Elle tentera d'apporter des réponses concrètes au praticien sur les avantages et les inconvénients de chaque solution proposée tout en soulignant les points souvent méconnus de chaque montage.

I.1. La copropriété

Si le statut de la copropriété a été conçu pour s'appliquer à un ouvrage simple, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 connaît des structures plus complexes telles que le groupe d'immeubles bâtis et l'ensemble immobilier. C'est l'article 1^{er} de la loi de 1965 qui définit les structures qui conditionnent l'application du statut de la copropriété.

Cet article dispose que « *la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeuble bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.*

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ».

Ainsi, le statut de la copropriété doit ou peut s'appliquer dans trois types de montages différents :

- **L'immeuble bâti** : c'est la structure la plus simple et la plus classique.
- **Le groupe d'immeubles bâtis** : c'est une forme juridique comprenant au moins deux bâtiments dans laquelle l'intégralité du sol appartient à la communauté des copropriétaires.
- **L'ensemble immobilier** : c'est le montage qui ressort de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi de 1965. Il est caractérisé par une hétérogénéité du foncier (existence de droits réels exclusifs concurrents) et au moins un élément fédérateur à usage commun.

I.1.1. La copropriété et les exigences d'un bailleur social : une incompatibilité ?

Le régime de la copropriété s'applique pour de nombreux montages. Le régime dérogatoire créé par l'alinéa 2 de l'article 1^{er} peut permettre d'éviter d'appliquer le statut de la copropriété à une opération. Mais ce n'est pas toujours possible...

Pourtant, comme nous l'a expliqué Madame BONAVENTURE, juriste à Archipel Habitat⁷, notre premier réflexe dans le cas d'une opération mixte promoteur-bailleur social est « **d'éviter à tous prix le statut de la copropriété car notre but est de gérer le parc locatif social en toute indépendance et liberté** ».

Au fur et à mesure des rencontres, nous avons pu établir les principales raisons qui amènent le bailleur social à éviter le régime de la copropriété :

- Tout d'abord, c'est dans un souci de gestion et d'emploi. Les bailleurs sociaux emploient un grand nombre d'agents de proximité qui travaillent dans leur parc locatif. Or, l'entrée en copropriété **ne permet pas aux organismes HLM d'imposer leurs agents de proximité pour l'entretien de l'immeuble.**

⁷ Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rennes Métropole.

- Les organismes HLM sont **soumis à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 en ce qui concerne les marchés de travaux, de fournitures ou de services et donc pour l'entretien et la maintenance**⁸. Ce régime, certes plus souple que le Code des Marchés Publics, impose toutefois une mise en concurrence et une publicité, et est quasi-incompatible avec la copropriété. Par ailleurs, les bailleurs sociaux imposent un certain formalisme et des plans de qualité qui, en cas de copropriété, ne seraient pas admis lors d'une assemblée générale de copropriétaires.
- Les organismes HLM, par définition, louent des logements à des loyers plafonnés. Or, en copropriété, ils doivent régler des **honoraires de syndic**. C'est un point de blocage important pour les bailleurs sociaux car ils **ne peuvent pas répercuter ces honoraires sur le prix des loyers plafonnés**. En répercutant les honoraires pour les mettre à la charge des ménages modestes ou en situation précaire, les bailleurs sociaux iraient à l'encontre de leur mission.
- Enfin, l'établissement des quotes-parts de charges est effectué conformément à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Cet **article d'ordre public** dispose que « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.* » C'est donc conclure que les quotes-parts de charges sont définies suivant " *la consistance, la superficie et la situation des lots, sans égard de leur utilisation* »⁹. Or, **la répartition des charges en fonction des trois critères de l'article 5 ne convient pas aux bailleurs sociaux car elle déséquilibre les charges locatives des logements HLM**¹⁰. C'est pourquoi **les bailleurs sociaux souhaitent une répartition des tantièmes de charges en fonction d'autres critères que ceux de la loi de 1965**. Mais ce souhait est actuellement impossible à exaucer puisque l'article 10 est d'ordre public. Seule une modification de l'article 43 retirant l'article 10 des dispositions d'ordre général permettrait de répondre aux exigences des organismes HLM. Cependant, il semblerait que ce ne soit pas recommandé ni souhaité par le législateur qui voit en l'article 10, **la base du calcul des quotes-parts de charges**, voire des quotes-parts de copropriété : « *sur le plan pratique, on ne saurait, en conséquence, trop recommander de ne pas user de cette liberté et de calculer les tantièmes de copropriété selon les règles posées par la loi pour le calcul de tantièmes de charges* »¹¹. Cette réponse ministérielle démontre à quel point l'alinéa 2 de l'article 10 n'est pas prêt d'être révisé, bien au contraire.

Comme nous venons de le souligner, les contraintes de la copropriété pour un bailleur social sont multiples. De l'autre côté, le promoteur immobilier privé se soumet aux exigences du bailleur social. En effet, il n'a pas d'exigences particulières concernant le mode de division de l'immeuble. En tant que promoteur-vendeur (et non promoteur-bailleur), son unique critère est d'ordre financier, c'est-à-dire garantir la vente de sa partie de programmes.

De plus, nous avons remarqué, bien que les idées évoluent, que les promoteurs souhaitent éviter que les logements présentés à la vente soient en lien avec ceux réservés à l'usage locatif social. Une fois ces deux points assurés, le promoteur n'avance pas de contrainte d'organisation spécifique et va dans le sens voulu par l'organisme HLM associé à l'opération.

C'est pourquoi, dans les opérations mixtes, le bailleur social est généralement en lien permanent avec le promoteur privé afin de concevoir un programme dont la configuration technique et architecturale permette d'individualiser des bâtiments (macro-lot) ou parties de bâtiments en créant des parties communes spéciales.

⁸ Voir paragraphe II.1.2.1.1

⁹ Article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰ Voir paragraphe II.1.1.2

¹¹ Journal Officiel de l'Assemblée Nationale, 15 avril 1985 - Réponse ministérielle – n°63486, p. 1700.

I.1.2. Les solutions possibles pour les bailleurs sociaux adoptant le statut de la copropriété

Nous allons voir qu'il existe deux possibilités pour répondre partiellement aux souhaits des organismes HLM soumis au statut de la copropriété. Dans un premier temps nous verrons qu'il est possible de créer des parties communes spéciales (I.1.2.1.) et ensuite, nous étudierons un type de division en lots de copropriété communément appelé le macro-lot. (I.1.2.2.)

I.1.2.1. Les parties communes spéciales

Il est possible, dans la plupart des cas, de créer des parties communes spéciales qui permettent d'isoler des parties communes en fonction de leur affectation à l'usage de certains copropriétaires. La mise en place de parties communes spéciales entraîne généralement, par un principe de réciprocité, celle de charges spéciales¹².

La possibilité de créer des parties communes spéciales est offerte par les articles 3 et 4 de la loi de 1965.

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 définit les parties réputées communes et précise que « *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* ». Cet article est suivi de l'article 4 ajoutant que « *les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement* ».

La jurisprudence a précisé les contours des parties communes spéciales en se basant sur les articles 3 et 4 de la loi : « *dès qu'une partie commune est qualifiée de spéciale ou de particulière à certains copropriétaires seulement, les autres copropriétaires de l'ensemble n'ont aucun droit indivis sur cette ou ces parties d'immeubles. C'est le calcul de tantièmes particuliers de parties communes qui expriment les droits de copropriété indivis de ces copropriétaires sur ces parties communes spéciales* »¹³.

¹² Cour de Cassation, 3^e civ., 8 juin 2011, n° 10-15.551, Bull III. n°95.

¹³ Cour de Cassation, 3^e civ., 6 septembre 1996, n° 94-2196 et n°94-11.211, et TGI Paris, 12 mars 1984.

Quels sont les avantages de la spécialisation des parties communes pour le bailleur social ?

Prenons l'exemple concret ci-dessous¹⁴:

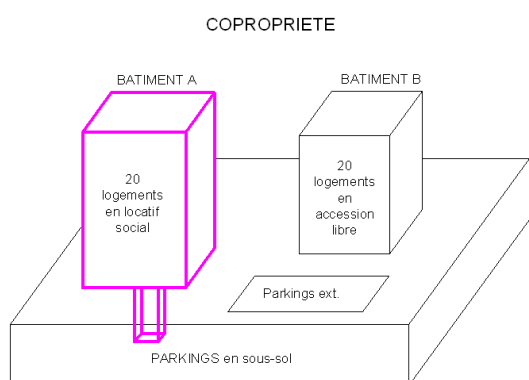


Schéma 1

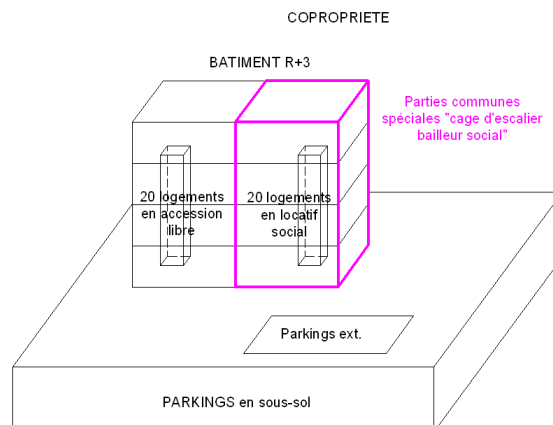


Schéma 2

Cas du schéma 1: Le bailleur social est propriétaire des 20 logements locatifs sociaux (qui forment 20 lots) du bâtiment A. Les 20 lots du bâtiment B sont la propriété de copropriétaires privés. Les parkings en sous-sol forment des lots de copropriété ainsi que les parkings extérieurs. La configuration de ce groupe d'immeubles fait que tous les copropriétaires ne peuvent pas user de la chose commune. Le copropriétaire d'un lot du bâtiment B n'a pas accès (et donc n'utilise pas) au bâtiment A. Il ne souhaite donc pas participer au paiement des frais d'entretien liés au bâtiment A. Ainsi il est possible d'établir des **parties communes spéciales**. On les appellera "**parties communes particulières au bâtiment A**" ou "**parties communes spéciales bâtiment A**".

Cas du schéma 2: D'après la même logique et le même principe, il est possible de créer **des parties communes spéciales "cage d'escalier bailleur social"**. Dans ce cas, il faudra être très précis sur la désignation des éléments (couloirs, hall, paliers, escalier, murs, etc...) qui sont compris dans la partie commune spéciale « cage d'escalier bailleur social ».

1^{er} avantage : En créant des parties communes spéciales bâtiments A et B ou des parties communes spéciales par étage, **le bailleur social individualise au maximum ses 20 lots** de ceux du bâtiment B ou des accédants des étages inférieurs. De la même manière, il est conseillé de créer des parties communes spéciales de cage d'escalier A, de sous-sol ou encore de voirie pour les parkings extérieurs afin **de dissocier les charges de ces parties entre les copropriétaires qui en ont l'usage**.

2^{ème} avantage : L'article 24 de la loi déclare qu'« *il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses* ». Ainsi, en créant des parties communes spéciales de bâtiment A, on permet au bailleur social d'être l'unique copropriétaire (puisque'il est propriétaire des 20 lots du bâtiment A) et de **prendre des décisions en scrutins restreints** concernant le bâtiment A à savoir son gros-œuvre, ses locaux communs (local cycle, poubelles...), ses éléments d'équipements communs (VMC, fibre optique, boîtes aux lettres...)¹⁵.

¹⁴ Annexe n°1 : la copropriété avec parties communes spéciales.

¹⁵ Nous reviendrons sur la gestion d'une copropriété avec parties communes spéciales dans la deuxième partie de ce mémoire

Pour un bailleur social n'ayant pas d'autres choix que le statut de la copropriété, le fait d'individualiser au maximum ses lots de ceux des copropriétaires privés, par le biais de parties communes spéciales, peut être une solution moins contraignante qu'un statut de copropriété classique. Au final, les parties communes générales se résumeront à la totalité du sol servant d'assiette à la copropriété, aux murs séparatifs, aux allées piétonnes et aux espaces verts. Néanmoins, même si l'organisme HLM va pouvoir bénéficier des avantages développés ci-dessus, il faut rappeler que ce sera le syndic qui exécutera les décisions prises en assemblées générales.

I.1.2.2. Le macro-lot de copropriété

La deuxième solution envisageable pour "alléger" la division en lots de copropriété simples pour un bailleur social est **la division en macro-lot de copropriété**. Cette division est née de la pratique et aucun texte législatif ou réglementaire ne restreint l'utilisation du macro-lot. C'est une division pratiquée par les bailleurs sociaux pour minimiser le poids du statut de la copropriété.

Le principe du macro-lot de copropriété repose sur **le lot unique**. Ainsi, pour un organisme HLM, le groupement de logements propriété de celui-ci sera défini comme un lot unique dans les actes.

L'intérêt du propriétaire du macro-lot, en l'occurrence le bailleur social, est d'inclure les parties habituellement communes dans la partie privative du lot. Ces parties ne sont plus définies comme parties communes dans le règlement de copropriété puisqu'elles sont devenues privatives et ainsi relèvent de la gestion indépendante du bailleur social.

Quels sont les avantages du macro-lot pour le bailleur social ?

Prenons l'exemple concret ci-dessous¹⁶ :

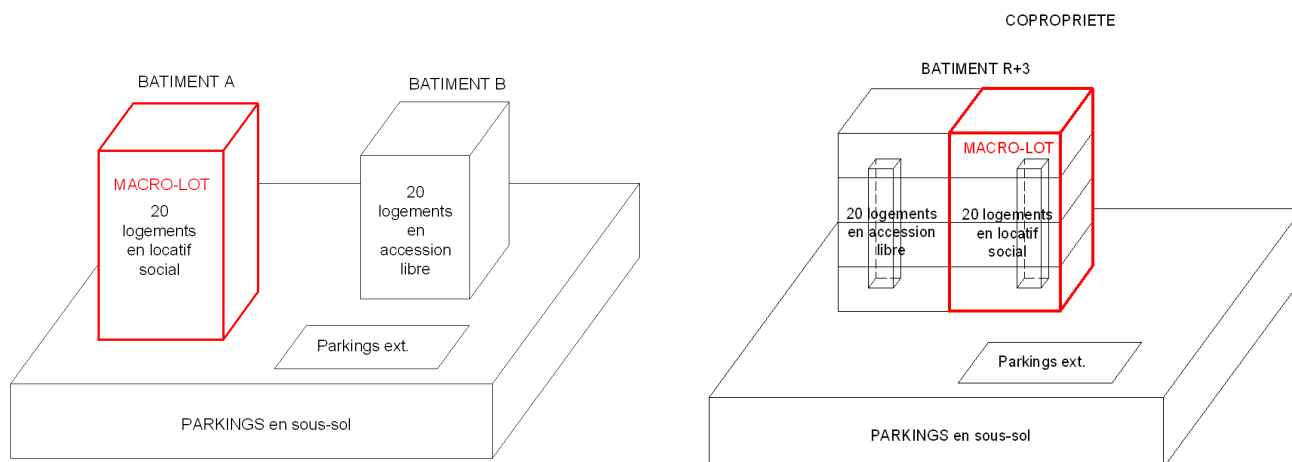


Schéma 1

Schéma 2

Cas du schéma 1 et 2 : Le bailleur social est propriétaire des 20 logements locatifs sociaux (qui forment 1 seul lot) du bâtiment A (ou ceux situés autour de la cage d'escalier). Les 20 lots du bâtiment B (ou situés autour de l'autre cage d'escalier) sont la propriété de copropriétaires privés. Les parkings en sous-sol forment des lots de copropriété ainsi que les parkings extérieurs.

1^{er} avantage : Le bâtiment A (ou les logements autour de la cage d'escalier) forme un seul et unique lot, c'est le macro-lot dont le propriétaire est le bailleur social. Le gros-œuvre, ainsi que toutes les parties habituellement communes du bâtiment A telles que les couloirs, cages d'escaliers, ascenseur, etc sont privatives. La gestion interne du bâtiment A (ou de la cage d'escalier), macro-lot propriété du bailleur social est ainsi rendue facilitée : **la gestion du macro-lot est indépendante de la gestion de la copropriété.**

¹⁶ Annexe n°2 : la copropriété avec un macro-lot.

Notons tout de même que dans le cas du macro-lot par étage, si l'organisme HLM souhaite gérer le couvert, il est nécessaire de définir la qualification de la toiture. En effet, on peut englober la toiture dans la partie privative du macro-lot. Dans ce cas, il faudra être le plus précis possible afin d'éviter que « *dans le silence ou la contradiction des titres [la toiture soit réputée] partie commune* »¹⁷.

2^{ème} avantage : **La répartition des charges (à l'intérieur du macro-lot privatif) est fonction de clés librement choisies par le bailleur social.** Pour certains bailleurs sociaux, cette ventilation libre des charges entre les logements locatifs est un avantage puisqu'elle permet de répartir les charges différemment suivant des critères autres que ceux de la loi de 1965¹⁸. Pourtant pour d'autres bailleurs sociaux, ceci est plus ressenti comme un inconvénient puisqu'ils ont des difficultés à établir une clé de répartition efficace et équitable.

En constituant un macro-lot, le bailleur social garde une autonomie partielle sur les décisions relatives aux éléments extérieurs tels que l'harmonie de l'immeuble, l'esthétique, la pose d'antennes individuelles puisqu'en regroupant plusieurs appartements par exemple, la quote-part de copropriété de son macro-lot augmente et ainsi son poids à l'assemblée générale des copropriétaires est plus fort¹⁹. Il va ainsi pouvoir influencer sur les votes qui concernent les travaux qui affectent l'aspect extérieur de l'immeuble.²⁰

Mais la division en macro-lot a aussi des inconvénients :

- Il subsiste toujours **les charges de copropriété à régler au syndic** et notamment ses honoraires. Or, en tant que propriétaire d'un macro-lot, le bailleur social est assujéti aux charges de gestion au prorata de ses tantièmes de charges générales alors que le service que lui apporte le syndic est moindre que pour les autres copropriétaires.²¹
- Enfin, il faut ajouter que la difficulté d'établir un ou des macro-lots dans une copropriété est l'aspect rédactionnel et technique pour le Géomètre-Expert. Dans l'Etat Descriptif de Division ainsi que dans le règlement, le Géomètre-Expert devra décrire avec précision la désignation du macro-lot et les parties communes²².

¹⁷ Article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁸ Article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁹ Nous verrons en détail la gestion d'une copropriété avec constitution de macro-lot en deuxième partie.

²⁰ Article 25b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

²¹ Voir paragraphe II.1.2.2.

²² Annexe n°2 : la copropriété avec un macro-lot.

I.2. La division en volumes

La division en volumes est une technique née des praticiens et fondée sur les articles 552 et 553 du Code Civil : la division en volumes est une division de la propriété basée sur les notions de droit de superficie et de tréfonds. On peut donc affirmer sans risque, et la doctrine l'a confirmé, que la division en volumes n'est pas un démembrement de la propriété mais bien une division de celle-ci. Ainsi, sur une même assiette foncière²³, il est possible de procéder à une division en volumes, c'est-à-dire une division non pas uniquement sur un plan vertical comme pour la division de terrain, mais sur un plan horizontal.

Pour résumer succinctement, nous prendrons une courte définition de Maître Daniel SIZAIRE :

« La technique juridique des volumes revient à diviser un immeuble en lots [de volumes] appartenant à des propriétaires différents »²⁴.

I.2.1. Le choix de la division en volumes pour sortir du cadre de la loi du 10 juillet 1965

La division en volumes est une alternative au régime de la copropriété en ce qu'elle constitue « **une organisation différente** » du statut de la copropriété. En effet, comme le rappelle l'Ordre des Géomètres-Experts, « le 2^{ème} alinéa de l'article 1 [de la loi du 10 juillet 1965] prévoit le principe dérogatoire au statut de la copropriété si une convention contraire crée **une organisation différente**. La division en volumes d'un ensemble immobilier complexe génère des droits de propriété privatifs qui échappent ainsi à la copropriété »²⁵.

De plus, rajoutons que « la jurisprudence a consacré que le statut de la copropriété est lié à l'existence de parties communes. **En l'absence de ces dernières, la copropriété n'est pas applicable** »²⁶.

I.2.1.1. L'absence de quote-part de parties communes : l'avantage de l'indépendance

Le principe même de la division en volumes est de ne **pas créer de parties communes** dans l'immeuble. Il n'y a que des lots de volumes privatifs et ainsi, en l'absence de partie commune, aucune quote-part de parties communes n'est affectée aux volumes qui sont, en principe, **autonomes les uns par rapport aux autres**.

« On parle d'indépendance et d'autonomie entre les volumes car la principale distinction de la division en volumes par rapport à la copropriété est la possibilité pour chacun des lots d'exister indépendamment des autres »²⁷.

Mais pourquoi dans une opération en mixité imbriquant un bailleur social et un promoteur privé proposant des logements libres en accession, le bailleur social recherche à établir une division en volumes sur l'ensemble immobilier ?

²³ D'après Maître Daniel SIZAIRE, on peut définir l'assiette foncière de cette manière : « un terrain parfaitement délimité et identifié auquel ce lot est juridiquement rattaché ». SIZAIRE Daniel, « Division en volumes : Nature et Principes », JurisClasseur Géomètre Expert Foncier, Fascicule 10, 2011, Cote 11.1997, 23 pages.

²⁴ SIZAIRE Daniel, « Division en volumes : Nature et Principes », JurisClasseur Géomètre Expert Foncier, Fascicule 10, 2011, Cote 11.1997, 23 pages.

²⁵ Commission copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts - Le Géomètre-Expert et la division en volumes - édition Publi-topex, mai 2008 (54 pages).

²⁶ Cour de Cassation, 3^e civ., 8 septembre 2010, n° 09-15.554, Bull. III. n°152 et n°09-15.976

²⁷ L'Union Sociale pour l'Habitat, octobre 2010 – Acheter en VEFA – 93 pages.

Mme BONAVENTURE, juriste à Archipel Habitat²⁸, a répondu à cette question de cette manière : « *notre premier réflexe dans le montage d'une opération mixte, c'est de s'assurer que nous serons **indépendants**. C'est pourquoi, nous évitons à tous prix la copropriété comme division de l'immeuble et faisons en sorte de nous affranchir de celle-ci en créant une organisation en volumes distincts* ».

La structure de la division en volumes permet d'isoler juridiquement les lots de volumes et ainsi les soumettre à des régimes juridiques différents. C'est cette structure qui intéresse les bailleurs sociaux qui veulent pouvoir **se dissocier des logements en accession libre**.

I.2.1.2. La division en volumes et la mixité au sein d'un même immeuble

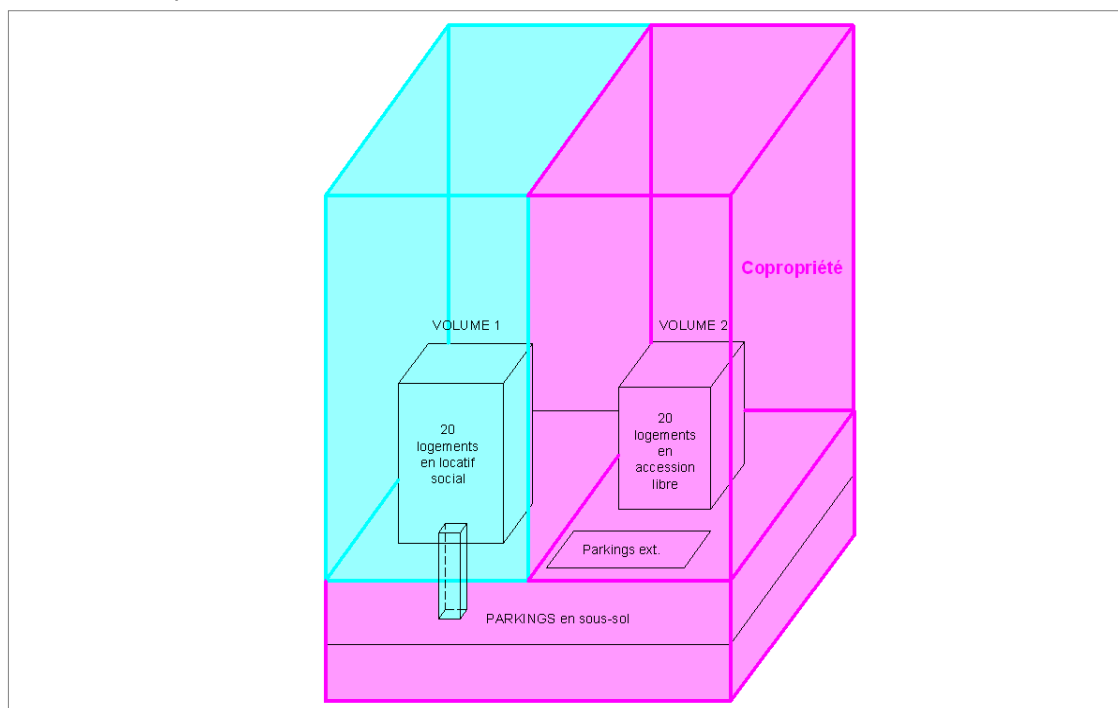
Dans le cas d'une opération imbriquant accession libre et logements locatifs sociaux, le choix se porte principalement sur une division en volumes et une copropriété dans cette même division en volumes.

Il est très rare qu'un promoteur privé monte un programme de logements tout en gardant la propriété de ceux-ci pour les mettre en location et y assurer la gestion. C'est pourquoi, il est nécessaire de mettre en place **une copropriété au sein du lot de volume** appartenant initialement au promoteur.

L'intégration du statut de la copropriété à l'intérieur d'une division en volumes est tout à fait possible : « *Si le champ d'application de la division en volumes est parfois discuté, il est bien admis qu'un lot de volume, constituant une propriété distincte, pourra servir d'assiette à une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les constructions édifiées dans son emprise étant divisées en lots de copropriété au sens du 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} de la loi précitée. Dans ce cas **le lot de volume sera la propriété commune des propriétaires de locaux y inclus, leur collectivité étant constituée en un syndicat des copropriétaires**. Cette copropriété sera circonscrite au volume constituant son assiette* »²⁹.

Quels sont les avantages de la division en volume pour le bailleur social ?

Prenons l'exemple ci-dessous ³⁰:



²⁸ Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rennes Métropole.

²⁹ SIZAIRE Daniel, « Division en volumes : Nature et Principes », JurisClasseur Géomètre Expert Foncier, Fascicule 10, 2011, Cote 11.1997, 23 pages.

³⁰ Annexe n°4 : la copropriété juxtaposée à un volume immobilier

Exemple : Le bailleur social est propriétaire des 20 logements locatifs sociaux (qui forment le volume bleu). Les 20 logements en accession libre, les parkings extérieurs et les parkings en sous-sol forment le volume rose. Ce volume rose sert d'assiette à une copropriété. Certains lots de parkings en sous-sol sont la propriété du bailleur social.

1^{er} avantage : Le bailleur social est totalement autonome en ce qui concerne son volume (volume 1 en bleu). Cette division se rapproche de la division parcellaire et procure au bailleur social **une liberté de propriétaire** importante.

2^{ème} avantage : Le bailleur social n'a **pas à payer de frais de syndic** pour la gestion de son immeuble. S'il reste néanmoins copropriétaire de parkings en sous-sol, il devra donc payer que les frais relatifs à ces parkings. Notons ici l'intérêt de la spécialisation des parties communes de la copropriété formée au sein du volume 2 (rose). En effet, ici il sera nécessaire de créer des parties communes spéciales sous-sol pour différencier les copropriétaires possédant un parking en sous-sol et ceux n'en possédant pas.

Le bailleur social copropriétaire devra régler uniquement ses charges de copropriété « sous-sol », ce qui ne sera pas trop contraignant financièrement si le règlement de copropriété a bien été conçu.

I.2.2. Quid de la justification de la Division en Volumes ?

La question qui nous vient à l'esprit est celle-ci :

➔ **Peut-on justifier avec certitude du choix de la division en volumes dans le cas d'un immeuble (au sens de bâtiment unique) homogène ?**

Certains praticiens et notamment la plupart des Géomètres-Experts défendent l'idée que la division en volumes se justifie dans le cas d'immeubles homogènes. Nous savons que la division en volumes est applicable et admise dans le cas d'un ensemble immobilier complexe qui peut se caractériser par divers critères tels que :

- « **la juxtaposition et la superposition**, à l'intérieur de la même structure technique, de volumes dont chacun abrite **une fonction spécifique** et reçoit un statut approprié à celle-ci ;
- **l'absence de parties communes entre ces volumes, absence due à l'hétérogénéité juridique** de ces derniers ;
- **l'appropriation, la construction ou encore la gestion par deux ou plusieurs maîtres d'ouvrage** dont souvent l'un d'eux relève du droit public ;
- **les contraintes de construction et de gestion entraînées à la fois par la structure technique et la pluralité de maîtrises de l'ouvrage et de destinations** »³¹.

Cependant, il est rare, dans le cas d'une opération mixte, de réunir ces quatre critères au sein d'un même immeuble. Ne pas être en présence d'un ensemble immobilier complexe requalifie automatiquement celui-ci sous le régime de la copropriété conformément à l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. C'est cette requalification qui pose un gros problème aux bailleurs sociaux car ils ont « peur » de se retrouver copropriétaire.

En se basant sur la définition de la loi, un défenseur du régime de la copropriété affirmera qu'un immeuble homogène ne peut pas être divisé suivant la technique de la division en volumes dans le but d'échapper au régime de la copropriété. C'est d'ailleurs la position d'une partie de la doctrine, qui, « *tout en reconnaissant la possibilité de diviser une propriété en volumes, estime qu'un immeuble de construction homogène, de conception unitaire, ne peut être divisé qu'en lots de copropriété c'est-à-dire ne peut être divisé autrement que dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965.*

Toutefois, « *on ne voit pas sur quelle base juridique cette exclusion pourrait être fondée. En effet, juridiquement, la division s'accompagne ou non de la création de parties communes objet d'une*

³¹ Commission copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts - Le Géomètre-Expert et la division en volumes - édition Publi-topex, mai 2008 (54 pages).

propriété indivise. **S'il n'y a pas indivision, il n'y a pas copropriété** et partant le statut de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas. On ne voit pas comment contourner ce critère juridique »³². Maître SIZAIRE argumente ici que la division en volumes pourrait, juridiquement, s'appliquer à un immeuble de conception homogène.

I.2.2.1. L'homogénéité des immeubles et la position de la Cour d'Appel de Rennes

Détaillons donc le cas de la superposition. C'est celui-ci qui pose problème en cas de mixité logement social et logement libre au sein d'un même immeuble homogène. Ce type d'immeuble se caractérise par une **homogénéité structurelle des aménagements mais une hétérogénéité « partielle » des affectations**.

En effet, les affectations ne sont pas différenciées au sens propre puisque pour chaque niveau on retrouve des logements. Cependant, la différenciation se fait ici : certains logements seront vendus à des propriétaires privés tandis que d'autres seront destinés à du locatif social. **C'est cette hétérogénéité « partielle » qui questionne sur le mode de division immobilière.**

Il y a bel et bien un **souci d'autonomie fonctionnelle** (comme pour des affectations différentes du type logements, bureaux, commerces...) par niveaux construits et dans ce cas, l'immeuble peut donner lieu à une division non plus par lots, mais par niveaux ou tranches. On aboutit non pas à une copropriété, mais à une **superposition de propriétés séparées** (voire éventuellement de copropriétés séparées).

On en revient à la version aujourd'hui abrogée de l'article 664 du Code Civil qui constituait la division d'un immeuble par étages³³. De plus, la position que nous pouvons tenir dans le cas d'une superposition logements libres et logements sociaux par étages a été renforcée par l'arrêt de la Cour d'Appel de Rennes du 22 juin 2004³⁴ et une nouvelle fois récemment le 16 février 2012³⁵.

Afin de comprendre la position prise par la Cour d'Appel de Rennes, expliquons l'arrêt de 2012 :

- Par effet d'un acte d'échange établi le 13 mai 1933, les époux Robert ont donné la propriété du sol qui supporte la construction (un immeuble homogène à étage) aux époux Oudin. En contrepartie les époux Oudin ont transféré la propriété de l'intégralité du rez-de-chaussée de l'immeuble aux époux Robert. Une clause de l'acte mentionnant que les époux Robert auront la charge de l'entretien et des réparations du rez-de-chaussée sans aucune participation pour le reste de l'immeuble. « *Il se déduit donc de ces stipulations que les droits et obligations des propriétaires du rez-de-chaussée étaient strictement limités à ce niveau (rez-de-chaussée)* »³⁶.
- Par la suite les époux Oudin mettent en vente les différents appartements des étages et un règlement de copropriété est établi en 1952. Ce règlement étant cohérent et ne concerne pas le rez-de-chaussée.
- En 1992, les époux Robert décide de vendre leur bien (à savoir le rez-de-chaussée) à la SCI SANTORIN. Les termes de l'acte d'acquisition reprennent l'organisation prévue à savoir les termes de l'acte d'échange du 13 mai 1933 et qui concernent le seul rez-de-chaussée.

³² SIZAIRE Daniel, « Division en volumes : Nature et Principes », *JurisClasseur Géomètre Expert Foncier*, Fascicule 10, 2011, Cote 11.1997, 23 pages.

³³ Article 664 du Code Civil (Abrogé) : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite. »

³⁴ Cour d'Appel de Rennes, 1^{ère} chambre, 22 juin 2004, arrêt n°371, RG : 02/07534. Cet arrêt est intéressant car il mentionne « qu'un acte de donation partage entre vifs du 22 janvier 1904 a institué une division en volumes de l'immeuble » Il semblerait que le terme « volume » ait été utilisé en 1904 dans l'acte de donation. Cela repousserait la naissance des volumes d'environ 60 ans en arrière !

³⁵ Cour d'Appel de Rennes, chambre 4, 16 février 2012, arrêt n°94, RG : 09/02076.

³⁶ Exposé des motifs par la Cour d'Appel de Rennes, chambre 4, 16 février 2012, n°94,09/02076.

- En assemblée générale du 5 août 2005, des résolutions relatives à l'adaptation du règlement de copropriété et à l'adaptation de l'EDD attribuent 102/1000^{ème} de tantièmes de copropriété et des charges aux locaux du rez-de-chaussée.
- La Cour d'Appel conclut le 16 février 2012 que « *par application de l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, la participation des locaux de la SCI SANTORIN, à l'entretien et aux réparations dans l'immeuble doit être organisée selon les termes de l'acte d'échange du 13 mai 1933 rappelés ci-dessus et concerne le seul rez-de-chaussée* »³⁷. Il n'y a pas de copropriété.

→ La Cour d'Appel de Rennes ouvre ainsi le champ de **la division en volume, par étages**, pour des **immeubles de conception homogène**³⁸.

Ainsi, dans le cas où **les lots d'affectation partiellement différents** seraient simplement superposés (comme c'est le cas pour de plus en plus d'opérations de mixité) on pourrait désormais diviser l'immeuble suivant la position de la Cour d'Appel de Rennes, c'est à dire par étages et sans parties communes. Il semblerait même, vu la décision du 16 février 2012, qu'un simple cahier des charges et servitudes ou un acte d'échange bien rédigé pour la répartition des travaux d'entretien et de réparation suffise pour constituer une organisation différente.

C'est un principe qui va à l'encontre des doctrines « puristes » engagées contre la division en volumes pour un bâtiment dit homogène, mais qui permet d'ouvrir une voie aux bailleurs sociaux dans la réalisation d'un programme avec un fort objectif de mixité sociale.



I.2.2.2. Proposition d'évolution du recours à la Division en Volumes

Comme nous l'avons vu précédemment, la division en volumes est applicable dans le cas d'un ensemble immobilier complexe qui se caractérise par plusieurs critères³⁹.

Afin de faciliter le montage juridique en division en volumes pour les opérations mixant locatif social et accession privée, il serait utile de prendre en compte le critère de **l'hétérogénéité des affectations**. Cette caractéristique venant remplacer ou compléter ceux **d'hétérogénéité juridique des volumes et de pluralité des destinations**.

En effet, l'absence d'hétérogénéité juridique des volumes (notamment lorsqu'il n'y a pas de propriétaires personne publique) et l'unicité des destinations (usage d'habitation) fragilisent l'adoption de la division en volumes dans les opérations de logements mixtes. Les montages conçus dans ce genre de cas pourraient être menacés d'être requalifiés sous le statut de la copropriété.

Nous savons désormais qu'un bailleur social n'est pas un propriétaire classique. De part sa mission d'intérêt général et sa structure particulière, il serait souhaitable, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de densification urbaine, de permettre l'utilisation de la division en volumes dans le cas des opérations mixtes de logements que ce soit pour des bâtiments homogènes, que pour des ensembles immobiliers. Nous nous basons sur **la complexité** des programmes mixtes (locatif social/accession privé) pour permettre le recours à la division en volumes.

Aujourd'hui un des critères justifiant la division en volumes est la pluralité des destinations. C'est à dire, que l'on retrouve dans un même ensemble des activités différentes telles que des professions libérales, des artisans, des commerçants, des entrepôts et des logements d'habitation. Dans de nombreuses opérations mixtes, nous ne retrouvons pas cette pluralité de destinations. On a au contraire **une unicité de destination, à savoir des logements d'habitation**. La particularité réside

³⁷ *Idem.*

³⁸ *Il conviendra de rester prudent sur la portée des arrêts de la Cour d'Appel de Rennes car ils concernent des applications du droit dans le temps. En effet, les motifs relevaient de situations immobilières établies avant le 10 juillet 1965. Cependant, les décisions de la Cour d'Appel étant récentes, il n'est pas anodin de voir en ces arrêts une inflexion des juges sur le recours à la division en volumes par étage pour un immeuble homogène.*

³⁹ Voir paragraphe I.2.2.

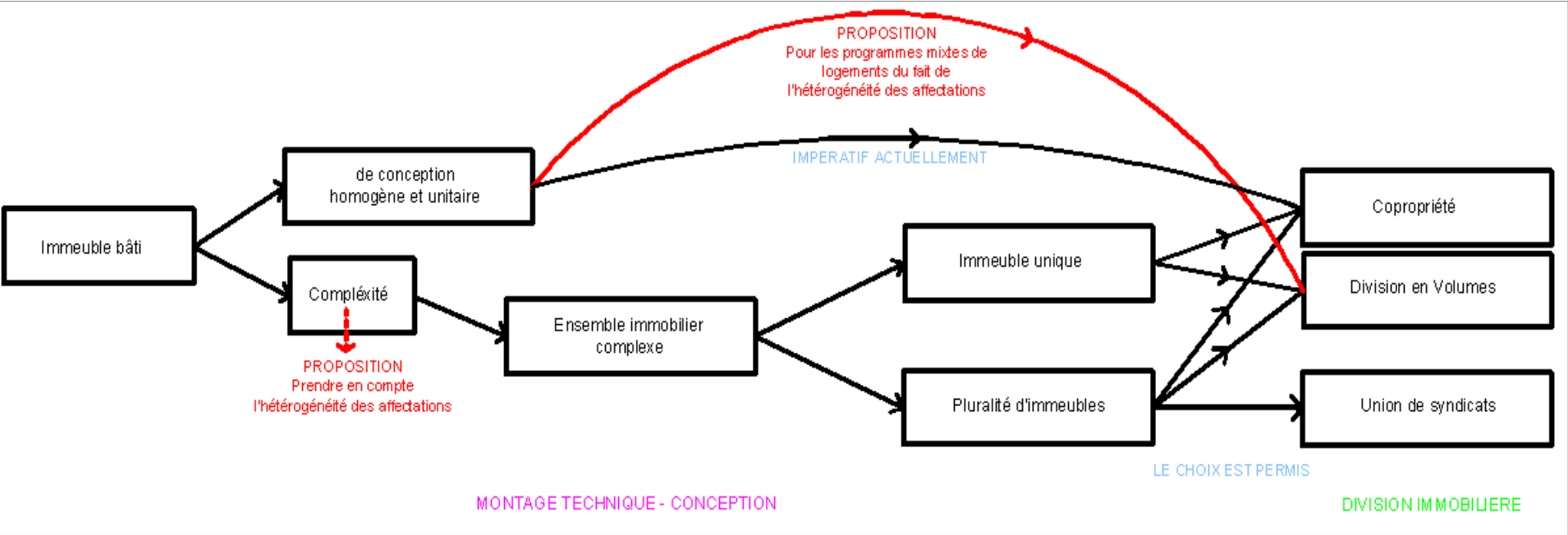
non pas dans la destination mais dans l'affectation des logements d'habitation. En effet, certains sont réservés à **du locatif social**, tandis que d'autres seront **mis en vente à des accédants privés**.

Nous proposons donc de prendre en compte ce nouveau **critère d'hétérogénéité des affectations** qui **s'appliquerait aux organismes d'habitat social**, permettant ainsi à ces derniers de faciliter les montages juridiques et les partenariats avec les promoteurs privés.

La divergence d'intérêt entre un promoteur privé désireux de vendre ses logements et d'un bailleur social ayant la mission de gérer son parc locatif **est un critère supplémentaire de complexité**.

Du fait de l'inexistence légale de la division en volumes, seule une décision de justice (notamment de la Cour de Cassation) permettrait de sécuriser notre proposition et **d'ouvrir le champ de la division en volumes aux bailleurs sociaux dans le cadre des opérations mixtes**.

Schématiquement, notre proposition permettrait d'ouvrir de nouvelles possibilités (tracées en rouge).



L'avantage de la division en volumes est indéniable pour un organisme bailleur social. Son exigence principale étant d'être indépendant pour la gestion de son parc locatif⁴⁰, la division en volumes est alors une division immobilière particulièrement intéressante. Les bailleurs sociaux n'ont pas tardé à intégrer cette technique juridique dans leurs opérations en mixité pour répondre aux objectifs de mixité sociale et pour agrandir l'échelle de celle-ci. La division en volumes permet aux bailleurs sociaux de se retrouver dans une situation d'indépendance très proche de celle de la division parcellaire classique tout en augmentant considérablement la mixité au sein de l'opération.

Cependant, on regrettera que le flou juridique autour de la division en volumes, son régime purement conventionnel et l'absence de jurisprudence majeure mettent le Géomètre-Expert et le Notaire dans des situations juridiques délicates et il convient d'agir avec prudence quant à l'interprétation des textes. Il est recommandé, lorsqu'un praticien divise un immeuble en étant dans une situation controversée, **de justifier le recours à la division en volumes**. Une partie préliminaire à l'Etat Descriptif de Division en Volumes expliquant le parti pris du Géomètre-Expert sur la division de cet immeuble permettra au service de la publicité foncière comme aux propriétaires de volumes de comprendre le montage juridique et technique réalisé. De plus, le juge comprendra le choix pris et pourra orienter sa décision dans ce sens. Car, comme conclut M. Nicolas PAGE dans son mémoire de fin d'études ESGT⁴¹, « *l'appréciation du juge reste souveraine dans tous les cas et il n'est pas conseillé au praticien de s'aventurer trop loin dans la stricte interprétation des textes.* »

⁴⁰ Nous verrons les modes de gestion en deuxième partie de ce mémoire (II.).

⁴¹ PAGE Nicolas, 3 juillet 2009 – *Réflexion sur les modes de gestions des petits immeubles collectifs* – 76 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

I.3. Les autres formes de divisions possibles

La copropriété et la division en volumes sont aujourd'hui les modes de division d'un immeuble les plus couramment utilisés. Nous avons vu que la copropriété s'appliquait dans de nombreux cas de figure. De même, la mise en place de la division en volumes depuis une quarantaine d'années permet de diviser différemment l'immobilier.

Nous tacherons d'étudier dans ce paragraphe les alternatives à ces deux grands mode de division et plus particulièrement d'analyser les avantages et les inconvénients qu'ils peuvent constituer pour répondre aux enjeux de la mixité sociale.

Tout d'abord, nous analyserons le régime de l'indivision (I.3.1.), et ensuite, les formes de société immobilière (I.3.2.) telles que la société civile immobilière d'attribution (I.3.2.1.), la société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (I.3.2.2.) et la société coopérative de construction (I.3.2.3.).

I.3.1. L'indivision

I.3.1.1. Son statut juridique

L'indivision est une situation juridique particulière. C'est « *une situation juridique née de la loi ou de la convention des parties et qui se caractérise par la concurrence de droits de même nature exercées sur un même bien ou sur une même masse de biens par des personnes différentes (les coïndivisaires), sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts* »⁴². L'indivision se caractérise donc par le fait qu'un indivisaire est propriétaire d'une part abstraite d'un bien : c'est **la quote-part indivise sur laquelle il exerce des droits privatifs**.

Remarquons que le régime de l'indivision est une forme d'organisation collective d'un bien meuble ou immeuble et que, de ce fait, il peut correspondre à une situation juridique envisageable dans des opérations immobilières en mixité.

Enfin, avant de détailler ce régime, notons que nous avons voulu traiter dans cette partie de l'indivision sachant que, par définition, **elle ne constitue pas une division** en tant que telle.

L'indivision est basée sur l'article 815 du Code Civil disposant que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ».

C'est la principale faiblesse de l'indivision, car à tout moment un coïndivisaire peut décider de sortir de ce régime en demandant la vente du bien en question⁴³. Cependant, le régime légal, bien que fragile pour un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis, peut constituer une forme juridique de division d'un immeuble.

A ce titre on parlera alors **de droit de jouissance sur des biens indivis**. C'est l'article 815-9 du Code Civil qui précise que « *chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision*.

A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. »

- **Une convention** peut ainsi réserver à l'un des indivisaires la jouissance privative d'un bien indivis.

⁴² GUINCHARD Serge et DEBARD Thierry – *Lexique des termes juridiques* – 19ème édition, DALLOZ éditions, 2012 (918 pages).

⁴³ C'est la caractéristique de « l'état provisoire » de l'indivision.

- Cet indivisaire devra toutefois user et jouir du ou des biens indivis dont il a la jouissance exclusive conformément à la destination de ces biens (par exemple, local d'habitation, professionnel, commercial...).
- De plus, l'indivisaire titulaire d'un droit de jouissance exclusif doit user de ce bien indivis en toute compatibilité avec le droit des autres indivisaires. Récemment, la Cour de Cassation a confirmé ce caractère de l'article 815-9 du Code Civil en affirmant que le juge peut ordonner, sous astreinte, à l'indivisaire qui occupe l'immeuble indivis de le libérer⁴⁴ ; son maintien dans les lieux étant incompatible avec les droits égaux et concurrents de l'autre indivisaire.
- Enfin, l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis doit à l'indivision **une indemnité d'occupation**. Cette indemnité permettra de compenser la perte de fruits et revenus du fait de cette jouissance exclusive. C'est ce que l'on appelle **l'indemnité d'occupation privative** qui vient compenser la restriction ou la privation des autres indivisaires de leur propre droit d'usage.

En conclusion, le régime légal de l'indivision repose sur quelques articles du Code Civil et sur une jurisprudence très fournie, mais **c'est le régime conventionnel qui va nous intéresser plus finement.**

I.3.1.2. L'organisation conventionnelle de l'indivision appliquée à un ensemble immobilier

Il est possible d'organiser l'indivision de manière plus solide et plus poussée que le régime légal par la signature d'une convention entre les indivisaires. Cette convention est régie par les articles 1873-1 à 1873-18 du Code Civil.

C'est une solution que l'on retrouve lorsque plusieurs personnes se regroupent pour acheter un même immeuble dans le but d'y loger. C'est une version différente de l'achat en Société Civile Immobilière mais qui va dans le même sens.

Il est très important d'établir un bonne **convention d'indivision afin de régir les droits de chacun et d'organiser l'immeuble** en indivision.

Il faut noter que cette **organisation juridique d'un immeuble bâti n'est jamais envisagée lors de la réalisation d'un programme neuf en mixité.**

Il serait toutefois possible qu'un bailleur social et un promoteur privé se rendent acquéreur en indivision d'un terrain ou d'un immeuble bâti. Concrètement cela pourrait se structurer de cette manière :

- L'indivisaire bailleur social pourrait ainsi louer une partie du bien indivis qui lui est réservé par convention (un ou plusieurs étages de l'immeuble par exemple) à des locataires répondant aux critères d'attribution (ressources).
- L'indivisaire promoteur pourrait attribuer l'autre partie de l'immeuble à des locataires privés.

Ce type de montage peut permettre au bailleur social et au promoteur privé d'éviter la copropriété à deux dans le cas d'un bâtiment unique en mixité.

Cependant, **ce type de montage reste mal adapté pour des immeubles à étages** et ne permet pas l'accession à la propriété entière voulue par de nombreux ménages. De plus, généralement l'opérateur privé rejette ce montage en indivision car il restera propriétaire. Or, son objet principal est de vendre des logements donc, **seul un promoteur-bailleur pourrait envisager ce type de montage juridique en mixité.** C'est pourquoi, du fait des nombreux inconvénients, ce montage n'est aujourd'hui absolument pas envisagé dans des programmes de logements.

L'indivision est mal adaptée aux immeubles bâtis et c'est pourquoi, ce régime est connu pour s'appliquer à des terrains non bâtis ou à des biens meubles. Nous allons voir qu'il existe cependant une seconde possibilité pour organiser un immeuble collectif : la société civile immobilière.

⁴⁴ Cour de Cassation, 1^{ère} civ., 15 février 2012, n° 10-21.457, Bull I., n°31.

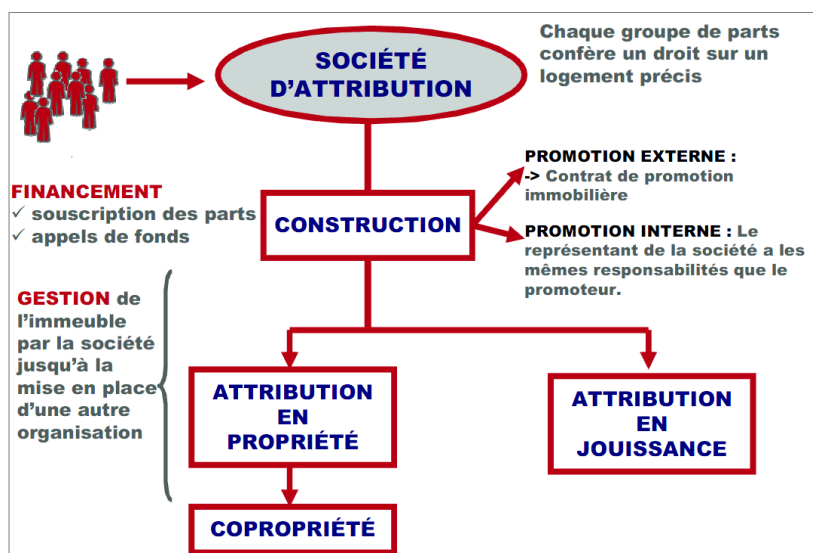
I.3.2. Les formes sociétaires

Les formes de société civile immobilière constituent une alternative envisageable pour la construction puis la gestion de l'immeuble sous une forme collective en dehors du cadre de la copropriété. Il s'agira d'étudier tout d'abord la Société Civile Immobilière d'Attribution (I.3.2.1.), puis la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (I.3.2.2.), et enfin la Société Civile Coopérative de Construction (I.3.2.3.).

I.3.2.1. La Société Civile Immobilière d'Attribution

La Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) est fondée sur les articles L212-1 à L212-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Son objet étant « *la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance* »⁴⁵. De plus, il est possible de recourir à une SCIA pour la gestion et l'entretien du ou des immeubles concernés « *jusqu'à la mise en place d'une organisation différente* »⁴⁶. Une fois le programme de construction achevé, chaque associé peut occuper son logement de deux façons différentes en fonction de ce qui est fixé dans les statuts : **en propriété ou en jouissance**.

Dans le premier cas, si on opère un transfert de propriété du patrimoine commun à la SCIA vers le patrimoine de l'associé, alors le retrait de cet associé qui devient propriétaire de son logement laisse place au statut de la copropriété. De la même manière, la dissolution de la SCIA par un acte de partage **entraîne l'organisation de l'immeuble sous le statut de la copropriété**.



Le deuxième cas (l'occupation en jouissance) **permet de garder la propriété collective** et donc la **gestion collective de l'immeuble par le biais d'un règlement en jouissance**. Cependant, le règlement de jouissance présente un contenu très proche de celui du règlement de copropriété qu'il a souvent vocation à devenir. L'article L212-2 du CCH impose d'ailleurs qu'il soit établi en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 réglant le statut de la copropriété. De plus, puisqu'il y a une division en jouissance, il est nécessaire d'établir un Etat Descriptif de Division.

L'avantage principal de la SCIA pour un organisme HLM est :

- Au moment de la conception-construction, la SCIA permet de réunir un promoteur privé et un organisme HLM sous la même **maîtrise d'ouvrage** (au nom de la SCIA). Notons toutefois que cette solution est rarement retenue car les promoteurs immobiliers sont réticents à devoir se soumettre aux règles de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005. Cette réticence est due au fait que les promoteurs, en tant qu'entreprise, traitent avec d'autres partenaires connus et

⁴⁵ Article L212-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⁴⁶ Idem.

dont ils ont créés des relations de confiance et de partage. Ils n'ont pas nécessairement envie de travailler avec des entreprises différentes que celles avec lesquelles ils ont établi un « système de bon procédé donnant-donnant ».

Mais les inconvénients majeurs sont :

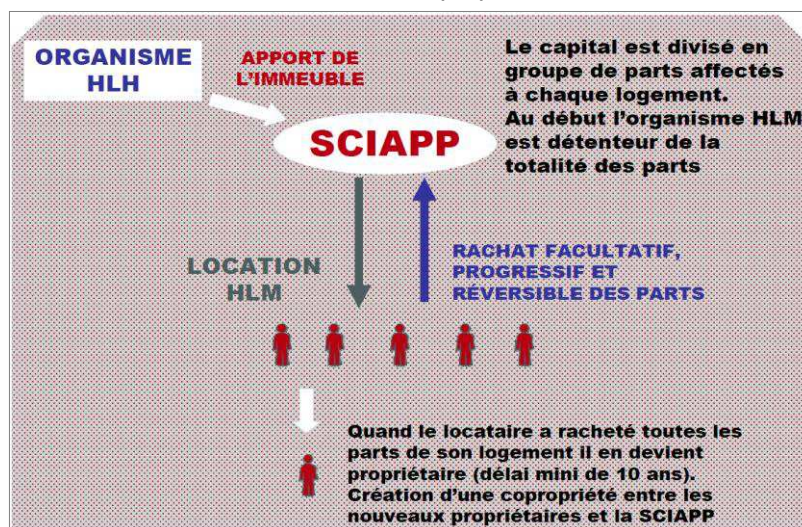
- L'attribution en jouissance pourrait permettre de gérer l'immeuble autrement que sous le régime de la copropriété. Cependant, la loi calque la rédaction du **règlement de jouissance sur les dispositions de la loi du 10 juillet 1965**.
- L'organisme HLM, en tant qu'associé d'une SCIA, possède un **droit personnel de jouissance** qui est attaché aux parts sociales. Les logements étant attribués en jouissance à l'organisme HLM, il n'en est **pas propriétaire** et de ce fait, la SCIA ne peut pas obtenir les prérogatives nécessaires pour établir des logements locatifs sociaux (obtention de prêts locatif sociaux, réduction de TVA, subventions...).

En conclusion, la SCIA ne constitue pas un montage pertinent dans le cas des programmes mixtes. Seule l'intégration de l'organisme HLM dans le capital social de la société, si celle-ci a pour objet l'accession sociale à la propriété, est une possibilité de montage créant une certaine mixité sociale au sein de l'immeuble. Dans ces conditions, l'attribution en pleine propriété est donc prévue dans les statuts et à terme, une copropriété classique est mise en place.

L'intérêt de la SCIA aurait pu être indéniable si l'attribution en jouissance pour un bailleur social était possible et si un règlement de jouissance non calqué sur les dispositions de la loi de 1965 était envisageable.

I.3.2.2. La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété

La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) est fondée sur les articles L443-6-2 et suivants et R443-9-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette nouvelle forme de société a été créée par la loi ENL du 13 juillet 2006 et ses décrets d'application ont été publiés le 28 janvier 2009. Son objet est « *la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés* »⁴⁷.



La SCIAPP est une forme de société civile créée par un organisme HLM qui souhaite ouvrir son parc locatif à l'accession privée. Les intérêts de créer une SCIAPP sont multiples :

⁴⁷ Article L443-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Cela amène de la mixité sociale** au sein de l'immeuble apporté à la SCIAPP. Une fois toutes les parts rachetées, le logement devient un lot de copropriété. Il peut donc être vendu ou loué dans les conditions classiques. Cela peut permettre de voir s'installer dans un ex-immeuble HLM, des propriétaires aux revenus divers et ainsi créer une forte mixité au sein de celui-ci.
- **L'accession se fait de manière progressive.** Le locataire accédant paie un loyer HLM à la SCIAPP pendant toute la durée de l'accession ainsi qu'un versement de parts acquises. Cette accession progressive sur une période minimale de 10 ans **ne nécessite pas d'apport initial de la part du locataire.** De plus, il n'y a **pas d'obligation de versement** ce qui permet au locataire accédant d'acquiescer des parts sociales en fonction de ses possibilités et de **devenir propriétaire au moment opportun.**
- **La renonciation à l'accession est possible.** Le locataire récupérera la valeur des parts engagées et gardera ses prérogatives de locataire HLM⁴⁸. C'est donc un **mécanisme réversible** en cas d'accident dans le parcours financier lié à l'accession du logement.
- Conformément aux dispositions de l'article L443-6-3 du CCH, **l'organisme HLM qui apporte le ou les immeubles à la société en assure la gérance.** De ce fait, **il perçoit des honoraires.**

Mais des inconvénients pour l'organisme HLM existent :

- **La mise en place d'une copropriété** prévue à l'article L443-6-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. En effet, pour créer une SCIAPP, il faut que « *l'état descriptif de division et le règlement de copropriété [soient] annexés aux statuts de ces sociétés* ». Une fois qu'un locataire deviendra pleinement propriétaire, l'organisme HLM se retrouvera copropriétaire. On sera en présence d'une **copropriété entre les nouveaux propriétaires et la SCIAPP.** La gestion de l'immeuble sera alors différente (syndic, votes en assemblée générale, règles particulières, parties communes...). Pour l'organisme HLM, cette phase de transition imputera **des surcoûts et une complication de gestion.**
- L'accession proposée par la SCIAPP **n'est pas intéressante pour tous les types de ménages.** C'est pourquoi, avant d'apporter un immeuble en nature à la SCIAPP, il faut avant tout bien analyser la sociologie des ménages, leurs ressources financières, leur souhait à devenir propriétaire et la typologie des logements. En effet, « *l'accession progressive est surtout intéressante pour les ménages qui se situent dans la tranche supérieure du programme PLUS. Les personnes ayant de plus faibles revenus ne pourraient pas fournir un effort financier suffisant et leur accession s'étalerait sur 30 ans ou plus. De même que pour les foyers se situant dans la tranche de revenus retenus pour le PLS, l'acquisition en SCIAPP n'est pas intéressante financièrement* »⁴⁹.
- Même au sein de la SCIAPP, l'organisme HLM est un associé avec presque les mêmes prérogatives que les associés-locataires. A ce titre, **il ne peut pas prendre seul les décisions qui concernent la gestion** ou la modification des statuts. L'article 12 de l'annexe à l'article R443-9-4⁵⁰ du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « *les décisions collectives sont prises en assemblées générales des associés* ». L'article 12 fixe les modalités d'adoption des décisions collectives ordinaires (gestion), extraordinaire (modification des statuts) et les conditions de tenue des assemblées générales. De ce fait, l'organisme HLM **ne pourra pas appliquer sa politique de gestion** (contrat spécifique d'entretien et de maintenance, programmation des travaux, etc...) sans l'accord des associés-locataires.
- L'organisme HLM **ne dispose pas de la majorité des droits de vote.** L'article 9 précise que celui-ci dispose d'un certain nombre de droits de vote mais que ce « *rapport entre ce nombre et le nombre total des droits de vote répartis entre tous les associés soit inférieur à 30 % et supérieur à 49 %* ». De plus, il faut remarquer que chaque associé personne physique dispose lui aussi d'un certain nombre de droits de vote, **indépendamment du nombre de parts qu'il a acquises.** Le rapport des droits de vote des associés sur l'ensemble des associés doit donc être compris entre 51% et 70%.

⁴⁸ Article R443-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⁴⁹ Agence Départementale d'Informations sur le Logement Drôme 26, octobre 2011 - Classification des statuts juridiques – 12 pages, adil.dromenet.org.

⁵⁰ Statuts des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété – Article Annexe à l'article R443-9-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La SCIAPP constitue une forme alternative de la division d'un immeuble bâti. C'est un montage qui apporte de la mixité sociale et peut permettre à un organisme HLM de vendre une partie de son parc locatif à ses locataires. Cependant, la forme sociétaire implique des spécificités concernant l'administration, la gestion et les droits et les obligations des associés qui ne sont pas ou peu adaptés à un bailleur social. Il conviendra de voir au fil des années si la SCIAPP constitue un montage opérationnel éprouvé et adopté dans les cas de mise en accession des biens immobiliers d'HLM.

I.3.2.3. La Société Civile Coopérative de Construction

La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) est régie par les articles L213-1 et suivants ainsi que les articles L212-2, L212-6 et L214-1 à L214-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Son objet étant « *la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à être attribués ou vendus aux associés* »⁵¹. De plus, l'objet des SCCC comprend la gestion et l'entretien du ou des immeubles concernés « *jusqu'à la mise en place d'une organisation différente* »⁵².

La SCCC peut sembler similaire à la SCIA mais deux points spécifiques existent toutefois :

- **Sa forme coopérative** entraîne l'absence de but lucratif. Les logements sont donc vendus aux associés sans la marge bénéficiaire que l'on retrouve habituellement dans un montage financier classique. Il apparaît aujourd'hui que les prix d'un logement neuf atteignent 15% de moins en SCCC qu'en SCCV.
- **Différentes modalités d'occupation des logements.** En effet, l'objet de la SCCC est la construction dans le but **d'attribuer ou de vendre** aux associés des lots. Ainsi, le transfert des lots aux associés peut se faire de trois manières :
 - La VEFA (dans la majorité des cas) ou la VAT.
 - L'attribution en jouissance.
 - L'accession sociale à la propriété par le biais de la location-accession.

Les deux premiers cas n'apportent aucun intérêt particulier à notre problématique puisqu'ils ne permettent pas de créer un montage et un mode de division adapté aux bailleurs sociaux et aux promoteurs privés dans la recherche de la mixité sociale.

Le troisième cas forme, en revanche, un montage juridique alternatif possible.

Une SCCC peut faire appel à des prestations de services d'un organisme HLM et ainsi bénéficier des prêts accordés dans le cadre de l'accession sociale (Pass foncier, PTZ, PSLA ...). Ainsi, les membres de la SCCC, en tant que bénéficiaires, sont soumis à des conditions spécifiques concernant le montant des ressources, les conditions d'occupation et l'apport personnel. Ces conditions sont fixées par une décision de l'autorité administrative compétente⁵³.

De plus, l'organisme HLM se voit confier la gestion de la SCCC et la direction des travaux. Il devient ainsi maître d'œuvre, le maître d'ouvrage restant la SCCC.

Les intérêts de former une SCCC avec un organisme HLM pour l'accession privée à la propriété sont minimes. En effet, ce montage est intéressant pour des foyers en dessous des plafonds de ressources du Pass foncier ou d'un autre prêt social. Cependant, pour un groupe de personnes aux revenus différents, il ne sera pas possible de mettre en place la mixité pourtant voulue en montant une SCCC en accession sociale à la propriété pour certains foyers. En effet, « *l'utilisation du Pass foncier oblige des conditions de ressources plafonnées pour tous les acquéreurs. Les ménages au-dessus des*

⁵¹ Article L213-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⁵² *Idem.*

⁵³ Article L443-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

plafonds retenus pour le Pass foncier ne pourront pas accéder aux logements construits par la SCCC.⁵⁴ »

Pour conclure, les formes sociétaires restent des solutions très souvent entreprises pour la construction de logements par plusieurs personnes. En s'associant, ils facilitent la maîtrise d'ouvrage et la passation de contrat de promotion et d'assurance. Cependant, dans des opérations mixtes entre un bailleur social et un promoteur privé, cette solution est rarement adoptée. De plus, l'intérêt de la forme sociétaire peut être trouvé dans sa non dissolution et l'attribution en jouissance des logements aux associés. Dans le principe cela permet de gérer l'immeuble en fonction des statuts et non sous le régime de la copropriété. Mais le législateur n'a pas souhaité faire fonctionner ce type d'organisation différente puisqu'il rappelle que l'EDD et le règlement de jouissance doivent être établis en fonction des règles de la loi du 10 juillet 1965. La forme sociétaire n'est donc pas une solution de division immobilière pour un programme entre un promoteur privé et un organisme HLM.

⁵⁴ Agence Départementale d'Informations sur le Logement Drôme 26, octobre 2011 - Classification des statuts juridiques – 12 pages, adil.dromenet.org.

I.4. Un dispositif récent en faveur de la mixité : le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

Un dispositif récent, né de quelques praticiens dans les années 2000, a été créé par la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006. En effet, l'article 42 de la loi ENL a modifié le titre V du Livre II du Code de la Construction et de l'Habitation en y ajoutant un nouveau bail : **le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit**. Ce bail, principalement connu sous le nom d'Usufruit Locatif Social (ULS), est codifié aux articles L253-1 à L253-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est aujourd'hui utilisé par quelques organismes HLM afin d'augmenter et diversifier leurs offres en logements sociaux.

Mais déjà auparavant, l'article 84 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, modifiant l'article L411-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, autorisait les organismes HLM à recourir à ce dispositif. C'est donc un nouveau type de partenariat, ou plutôt **d'association partielle entre un organisme HLM et un promoteur privé**, afin de recourir à une mixité au sein d'un même programme. Par ce dispositif, un promoteur privé peut ainsi réaliser une opération financée grâce à un Prêt Locatif Social et proposer à un organisme HLM d'acquérir l'usufruit temporaire de ces logements.

I.4.1. Le principe de l'usufruit locatif social

L'usufruit est issu du Code Civil et principalement du principe de démembrement de propriété en trois prérogatives, l'usus, le fructus et l'abusus. C'est l'article 578 du Code Civil qui regroupe l'usus et le fructus pour définir l'usufruit comme étant « *le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété* ». La nue-propriété englobe la troisième composante : l'abusus.

C'est sur ce **principe de démembrement de la propriété entre l'usufruit et la nue propriété** que l'usufruit locatif social est né. L'ULS permet de réunir un bailleur social et un promoteur privé dans le cadre d'un partenariat public-privé.

L'ULS se base donc sur deux composantes qui en font sa spécialité :

- **Un partage de la propriété d'un bien immobilier** (en général un lot de copropriété) entre un bailleur social usufruitier et un promoteur ou un épargnant privé nu propriétaire.
- La durée du démembrement est de **minimum 15 ans** (article L253-1 du CCH).

Concrètement dans un programme mixte, l'opération se passe généralement ainsi :

- Tout d'abord, un promoteur privé conçoit une opération dans laquelle il décide d'affecter une partie des logements en ULS. **Il réserve alors un certain nombre d'agrément PLS⁵⁵** pour ces logements, au nom de l'organisme HLM désigné, seul susceptible de bénéficier de ce type de prêt locatif.
- Il propose ensuite à un organisme HLM de devenir acquéreur de l'usufruit de ses logements. Généralement, la vente se fait en VEFA. Pour cela, une convention d'usufruit est rédigée qui fixe la durée de l'usufruit, les droits et obligations des engageants et les modalités lors de l'extinction de l'usufruit. Des dispositions particulières dans l'acte de vente en VEFA concernant cette convention d'usufruit sont reprises. Il faut savoir que généralement, l'usufruit est vendu au bailleur social pour **40% de la valeur vénale du bien**.
- Pendant la durée de l'ULS, soit de 15 à 20 ans, le bailleur social dispose du bien et établit un **bail d'habitation** classique avec un ménage qui correspond à ses critères d'attribution.
- Au terme de la période, le nu-propriétaire **retrouve la pleine propriété de son bien**. Il peut alors soit proposer de reconduire une nouvelle convention d'ULS, soit mettre en location son bien, soit y loger.

⁵⁵ Prêt Locatif Social.

I.4.2. Ses conséquences dans une copropriété

Les règles posées par la loi du 10 juillet 1965 sont à compléter par celles de l'indivision (articles 815 à 815-18 du Code Civil) et celles de l'usufruit (articles 605 et 606 du Code Civil) et du droit d'usage et d'habitation (articles 625 à 636 du Code Civil). Nous verrons dans un premier temps ce que l'ULS implique lors de la représentation en assemblée générale des copropriétaires (I.4.2.1.), puis dans un second temps nous analyserons comment s'effectue la répartition des charges de copropriétés entre l'usufruitier et le nu-propiétaire (I.4.2.2.).

I.4.2.1. La représentation en assemblée générale

Il est obligatoire de recourir à un mandataire commun en cas de démembrement du droit de propriété dans une copropriété afin que plusieurs propriétaires d'un même bien parlent et décident d'une seule voix. C'est le cas de l'indivision et de l'usufruit locatif social dans une assemblée générale de copropriété.

Les cas d'indivision et de démembrement de copropriété en ULS **sont délicats et compliquent la tâche des syndic.**

En effet, l'alinéa 2 de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu' « *en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic* ».

Rappelons qu'il n'est pas possible au nu-propiétaire et à l'usufruitier de voter simultanément à l'assemblée générale. En effet, chaque lot de copropriété donne la possibilité de voter à une seule personne uniquement (nu-propiétaire, usufruitier ou mandataire commun). L'intérêt de déterminer un mandataire commun est ici démontré.

Cependant, **l'article 23** laisse au règlement de copropriété la possibilité d'organiser autrement la représentation obligatoire par un mandataire commun :

- Le règlement de copropriété peut donc comporter une clause stipulant que l'usufruitier représentera valablement le nu-propiétaire et sera donc seul convoqué aux assemblées générales et aura seul droit de vote.
- Mais le règlement de copropriété peut également insérer une clause pour les lots de copropriété objets d'un usufruit temporaire stipulant qu'il ne sera pas désigné de mandataire commun.

En l'absence de mandataire commun, le syndic est tenu de convoquer tous les indivisaires, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété. C'est pourquoi, il est important de bien rédiger le règlement de copropriété afin d'éviter la convocation de tous les indivisaires et de gros problèmes de votes en assemblée générale. La pratique a aujourd'hui inclus dans tous les règlements, à la suite du rappel de l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, cette clause : « **A défaut de mandataire, la convocation sera valablement adressée à l'un quelconque des indivisaires ou usufruitiers** ».

On remarque l'importance du règlement de copropriété pour la désignation des personnes à convoquer lors de la tenue des assemblées générales et la répartition des droits de vote.

Il faut bien faire le lien entre la convention d'usufruit signée entre le nu-propiétaire et l'usufruitier qui fixe les termes relatifs à la convocation et aux représentations en assemblées générales et le règlement de copropriété qui reprend ces clauses pour les insérer à côté des clauses générales prévues dans le cadre d'une indivision ou d'un usufruit classique.

Il importe au Géomètre-Expert chargé de l'établissement du règlement de copropriété de prendre connaissance de cette convention d'usufruit et de retranscrire avec soin les éléments spécifiques à l'usufruit locatif social dans le règlement de copropriété. Cette tâche est compliquée et seule une bonne connaissance juridique et technique, ainsi qu'une rédaction structurée permettra d'éviter des futurs problèmes de gestion pour le syndic, et donc une meilleure vie de l'immeuble en copropriété.

I.4.2.2. La répartition des charges de copropriété

La répartition des charges de copropriété en cas de lots grevés d'usufruit complique également la tâche du syndic dans la gestion de la copropriété.

Il faut alors faire la distinction entre :

- La répartition des charges entre le nu-propiétaire et l'usufruitier en vertu des clauses de l'acte opérant le démembrement de propriété, à savoir **la convention d'usufruit** (qui prévaut sur le droit commun). (I.4.2.1.1.).
- En l'absence de ces clauses, les charges se répartissent selon les principes posés par les articles 605 et 606 du Code Civil (droit commun). (I.4.2.1.2.).

Le syndic devra, lors de la récupération des charges correspondant aux lots concernés, tenir compte des clauses et procéder alors à **une ventilation des charges imputables à l'usufruitier et celles imputables au nu-propiétaire.**

I.4.2.1.1. Dans le cas d'une convention d'usufruit

Lorsqu'une convention d'usufruit a été établie entre l'organisme HLM et le promoteur privé, ils se mettent d'accord dans la convention sur les charges qui incombent à l'un (usufruitier-bailleur) et l'autre (nu-propiétaire). Généralement, **l'usufruitier participe aux charges d'entretien et réparations courantes, et aux frais d'administration des parties communes générales et spéciales de l'ensemble immobilier.**

De plus, il est admis que les **honoraires du syndic sont à la charge de l'usufruitier** car il administre les parties communes de la copropriété. Enfin, conformément à la convention d'usufruit, les frais de ravalement et de nettoyage de façade sont soit mis à la charge du nu-propiétaire, ou mis à la charge de l'usufruitier⁵⁶. Cependant, il est courant de considérer le ravalement comme une réparation d'entretien ou courante. Cette dépense revient donc généralement à la charge de l'usufruitier.

I.4.2.1.2. En l'absence de convention d'usufruit

Il est utile de faire la distinction entre les articles 605 et 606 du Code Civil qui répartissent les charges.

En effet, l'article 605 du Code Civil dispose que « ***l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu*** ».

De son côté, l'article 606 du Code Civil précise que « ***les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien*** ».

La liste des grosses réparations est limitative. Cependant, il faut entendre par grosses réparations « ***les dépenses exceptionnelles et nécessaires pour maintenir en état ou restaurer les structures essentielles de l'immeuble (réfection totale de l'installation électrique commune, réfection de toiture, etc...)*** »⁵⁷. Nous avons remarqué dans un règlement de copropriété une définition précise et concise de l'expression « ***grosses réparations mises à la charge du nu-propiétaire*** » : « ***Ce sont celles relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leur parties mobiles.*** »

Quant aux charges correspondant aux « ***réparations d'entretien*** » supportées par l'usufruitier, ce sont celles qui s'attachent à la jouissance :

⁵⁶ Il conviendra à l'organisme social d'être vigilant sur ce type de clause.

⁵⁷ Secrétariat d'Etat au Logement, janvier 2000 - Fiche n°14 : Indivision, Usufruit, Droit d'usage d'un lot de copropriété – 5 pages.

- **Les dépenses d'administration de l'immeuble** (salaires, honoraires d'architecte, du syndic, assurances...).
- **Les frais de fonctionnement** des services collectifs et éléments d'équipements communs.
- **Les impôts et taxes sur l'immeuble.** En effet, conformément à l'article 608 du Code Civil, toutes les charges, contributions, taxes et impôts qui frappent les fruits, du bien soumis à l'usufruit (**taxe foncière**), doivent être acquittés par l'usufruitier et non par le nu-propiétaire. Cette disposition n'est cependant pas d'ordre public et le contrat peut stipuler que le nu-propiétaire sera tenu de toutes ces charges fiscales à la place de l'usufruitier. Les autres impôts, qui sont relatifs au bien lui-même (taxe d'habitation par exemple), sont soit payés par le nu-propiétaire ou soit avancés par l'usufruitier qui pourra se faire rembourser leur capital par le nu-propiétaire à la fin de l'usufruit. Les intérêts de retard restant à sa charge⁵⁸.
- **Les dépenses d'entretien et de réparations courantes** des parties communes générales et spéciales.

En conclusion, lorsqu'il n'est pas désigné de mandataire commun, d'après une clause du règlement de copropriété, il est alors inclus **une clause répartissant les droits de vote entre le nu-propiétaire et l'usufruitier** en fonction des délibérations qui concernent les charges qui les incombent respectivement (grosses réparations et réparations d'entretien).

Remarquons, sans nous attarder pour le moment sur ce point⁵⁹, que dans le cas d'une copropriété au sein d'un volume, une association syndicale de propriétaires (ASL) est constituée dans le but d'assurer la mise en œuvre et le respect du cahier des charges et servitudes.

Dans ce cas là, en présence d'un ULS, l'article 3 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires s'applique : « **En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.** »

I.4.3. Les avantages et les inconvénients de l'Usufruit Locatif Social pour un bailleur social

I.4.3.1. Les avantages de l'Usufruit Locatif Social pour un organisme HLM

L'ULS est un dispositif qui peut apporter **des avantages** pour un bailleur social dans une opération mixte. Nous en avons recensé six :

- En zone à forte tension foncière, le prix du foncier libre constructible est souvent une cause de la non réalisation de programme de logements sociaux. La part du foncier devient trop importante par rapport aux autres postes (construction, honoraires, assurances, commercialisation...) et par conséquent il n'est pas envisageable pour un bailleur social de réaliser une opération de construction de logements sociaux dans ces conditions. Un organisme HLM a, avant tout, « *besoin de disposer de l'usage d'un immeuble d'habitation et non de sa propriété. L'usufruit temporaire portant sur l'immeuble **permet justement de disposer de cet usage*** »⁶⁰ et ainsi fournir des logements sociaux dans les zones tendues. « *Or cet usufruit temporaire a une valeur nécessairement inférieure à celle de la pleine propriété puisqu'il est l'un des éléments composant cette pleine propriété* »⁶¹. C'est pourquoi, en acquérant uniquement l'usufruit en VEFA, le bailleur social économise de

⁵⁸ Article 609 du Code Civil.

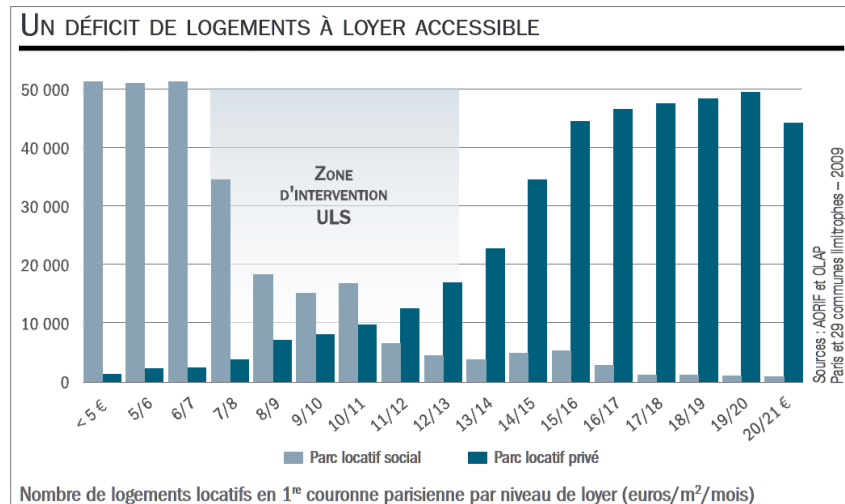
⁵⁹ Nous verrons plus précisément cela au paragraphe II.2.1.

⁶⁰ <http://avocats.fr/space/christophe.ducellier> : blog internet de DUCELIER Christophe, avocat en droit fiscal et droit des sociétés.

⁶¹ Idem.

nombreux frais liés au montage d'une opération tout en remplissant ses objectifs de mixité sociale et de production de logements sociaux.

- Certains organismes HLM ont compris l'attractivité d'un programme en ULS : notamment l'attractivité financière. En effet, du fait de la jeunesse de ce dispositif, la détermination des valeurs de nue propriété et d'usufruit temporaire est encore mal effectuée et les calculs sont très approximatifs. Aujourd'hui, il semblerait qu'un programme en démembrement de propriété soit favorable à un nu-propiétaire. « Or si l'on veut utiliser cette technique pour développer la construction de logements sociaux, il faut qu'elle soit attractive financièrement pour chacune des parties. Forts de ce constat, **des bailleurs sociaux sont en train de recourir seuls à la même technique** : ils construisent un programme neuf, souvent par l'intermédiaire d'une structure ad'hoc, l'usufruit temporaire est cédé au bailleur social et la nue propriété à des investisseurs privés »⁶².



Source : PULSE, 2012 - Les clés de l'usufruit locatif social : solution innovante de cofinancement de logements sociaux – 40 pages.

- Ne finançant que l'acquisition de l'usufruit des logements, le bailleur social ne mobilise pas de fonds propres puisque **l'opération est finançable dans sa globalité par un prêt règlementé PLS ou PLUS.**
- L'ULS permet l'accès et le maintien des populations actives au cœur des agglomérations **en adéquation avec les objectifs de mixité sociale et les recommandations de la plupart des PLU et PLH.**
- **Les logements en ULS sont pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU** durant la durée de l'usufruit. Ainsi, les bailleurs sociaux permettent aux communes et EPCI d'atteindre ou d'augmenter leur taux de logements sociaux. Du fait de la hausse de 5% de ce taux pour certaines communes, l'ULS va permettre aux communes de respecter les nouvelles exigences de la loi.
- **Les logements en ULS sont principalement mis en place dans des programmes mixtes.** Ce dispositif permet l'insertion de logements sociaux dans des programmes de logements de qualité avec des propriétaires privés sur une période courte (15 à 20 ans). Cela permet de **briser les idées reçues sur le logement social et ses attributaires et de mettre en place une dynamique de mixité sociale.**

⁶² <http://avocats.fr/space/christophe.ducellier> : blog internet de DUCELIER Christophe, avocat en droit fiscal et droit des sociétés.

I.4.3.2. Les inconvénients de l'Usufruit Locatif Social pour un organisme HLM

L'ULS est un dispositif récent ce qui explique le nombre encore réduit d'opérations de logements dans ce cadre sur l'ensemble du territoire français. Il est aujourd'hui difficile d'en tirer des conclusions sur son caractère positif ou négatif. Cependant il en ressort **cinq inconvénients** :

- En tant que bailleur social, l'usufruitier a **l'obligation au maintien dans les lieux** de ses occupants. Au terme du bail d'usufruit locatif social, l'organisme HLM devra reloger ses locataires s'ils sont toujours en dessous de certaines conditions de ressources.
- L'ULS est aujourd'hui mis en place à l'initiative des promoteurs privés, de ce fait le statut de **la copropriété est souvent adopté**. Cette contrainte n'est pas toujours désirée par les organismes HLM.
- L'usufruitier-bailleur s'engage dans la convention d'usufruit à rendre au nu-propiétaire le logement dans **un certain état d'entretien et d'habitabilité à la fin de l'usufruit**. Généralement cela est défini comme l'état en vue d'être loué. C'est-à-dire que l'usure normale des éléments (matériaux, équipements, appareils...) est prise en compte. Mais il est aussi possible de voir signifié dans la convention que le logement devra être rendu dans l'état initial au moment de la signature du bail ULS, c'est-à-dire neuf dans le cas d'une VEFA par exemple. Cela peut être un inconvénient majeur et une source de frais supplémentaires important pour le bailleur social.
- La répartition des charges est établie conventionnellement dans la convention d'usufruit. Ainsi, il est possible qu'un usufruitier ait à supporter les charges éventuelles des grosses réparations et gros travaux d'entretien intéressant ou non l'immeuble dans sa solidité et sa structure générale, et notamment ceux visés à l'article 606 du Code civil. L'ULS devient alors un dispositif contraignant pour un bailleur social puisque trop de risques se retrouvent sous sa responsabilité et le nu-propiétaire est, quant à lui, très déchargé.
- Enfin, l'organisme HLM emprunte auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition de l'ULS. L'inconvénient est la durée relativement courte de l'ULS qui fait que l'emprunt s'étale sur moins longtemps.

Le dispositif de l'usufruit locatif social présente des avantages mais aussi des inconvénients. Nous avons pu remarquer à quel point la rédaction de la convention d'usufruit qui fixe les droits et devoirs de chacun des protagonistes est importante. De plus, il est important de bien retranscrire dans la règlement de copropriété, les clauses de la convention afin d'éviter des erreurs d'administration par la suite. C'est pourquoi, la relation et les échanges entre les différents acteurs (Géomètre-Expert, organisme HLM, notaire, et promoteur immobilier) sont importants afin de contenter les souhaits de tous. Seuls les bilans des opérations engagées depuis quelques années permettront d'analyser finement les conclusions de ce type de bail pour un bailleur social.

CONCLUSION DE LA PARTIE I.

Le droit et la pratique ont permis d'organiser et de diviser les immeubles urbains collectifs. Les opérations en mixité nécessitent de **comprendre les attentes de l'organisme d'habitat social et celles du promoteur privé**. Les relations entre ces deux personnes doivent être axées sur l'échange afin de fournir au Géomètre-Expert, chargée de la division immobilière, **d'établir un projet cohérent avec leurs exigences**.

En réalité, il n'existe pas énormément de liberté dans la division d'immeuble. C'est la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui va influencer sur le choix de la division. Nous avons étudié les différents outils mis à la disposition des acteurs. Il en ressort deux grands modes de division immobilière : **la copropriété et la division en volume**.

Le souhait principal des organismes HLM est d'être dans une situation **de totale indépendance** malgré le fait que l'opération soit mixte. C'est toute la difficulté du montage juridique et technique de la division. Le Géomètre-Expert devra exploiter les outils de division avec une expertise pointue. Pour ce faire il dispose de **plusieurs alternatives dans une copropriété** :

- **La création de parties communes spéciales.** Les articles 3 et 4 de la loi permettent la création de parties communes « à l'usage et à la l'utilité » de plusieurs copropriétaires et faisant « l'objet d'une propriété indivise [...] à certains d'entre eux seulement. » Les tantièmes de parties communes spéciales expriment ces droits. Pour des programmes comportant plusieurs bâtiments la spécialisation en parties communes spéciales « bâtiment » doit devenir une évidence pour faciliter la gestion future de l'ensemble et son évolution⁶³.
- **La division de l'ensemble des logements locatifs sociaux en un macro-lot de copropriété.** C'est une possibilité ouverte par la loi et mise en place par les praticiens de l'immobilier. Elle offre des avantages de gestion indéniables⁶⁴.

La division en volumes est souvent perçue par les bailleurs sociaux comme la solution merveilleuse pour diviser un ensemble immobilier dans les opérations mixant logements sociaux et accession libre. C'est en effet une technique qui présente **de nombreux avantages du fait de son caractère conventionnel**, mais qui a des limites d'applications. Les opérations mixtes ne peuvent pas toujours être divisées en volumes car celle-ci **n'est pas justifiée** dans tous les cas.

D'autres formes de division existent (indivision, société civile immobilière, ...) mais leur caractère et leur objet ne satisfont pas aux contraintes des promoteurs privés et des organismes HLM.

Enfin, il sera intéressant de suivre **l'évolution de l'usufruit locatif social**. Cet outil, couplé aux précédents peut être une des solutions répondant réellement à une mixité sociale à grande échelle.

Dans la prochaine partie de ce mémoire, nous allons analyser les conséquences de la division technico-juridique sur la gestion du programme. L'impasse sera faite sur l'étude de l'indivision et des formes sociétaires. Comme nous l'avons vu dans les paragraphes précédents (I.3.1. et I.3.2.), ces modes de division ne peuvent pas répondre aux exigences des organismes HLM et des promoteurs privés. C'est pourquoi, nous focaliserons notre attention sur la gestion immobilière au sein d'une copropriété dans un premier temps (II.1.), puis ensuite dans le cadre d'une division en volumes (II.2.).

⁶³ A ce titre, voir CHEVALLIER Julien, 2 juillet 2012 – La loi de 1965 pour la gestion des grands ensembles – 61 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

⁶⁴ Voir paragraphe II.1.2.

II. La gestion du programme immobilier : les avantages et les inconvénients

Dans la première partie nous avons vu les différents montages juridiques permettant de diviser un immeuble ou groupe d'immeubles dans le cadre d'une opération mixte.

Dans cette deuxième partie, nous allons axer notre réflexion sur la gestion des deux principaux types de montages et leurs conséquences. Dans un premier temps, nous analyserons la gestion de la copropriété (II.1.) puis dans un second temps nous étudierons le cas de la division en volumes (II.2.).

II.1. La gestion dans le cas d'une copropriété

Comme analysé précédemment, un bailleur social cherche à éviter la copropriété classique. C'est pourquoi il est possible d'opter pour une « sous-division » en parties communes ou en macro-lot.

Nous allons comprendre maintenant que ces montages n'offrent pas les mêmes avantages en terme de gestion et qu'ainsi un choix s'impose afin de répondre au mieux aux exigences du bailleur social et des copropriétaires privés. Pour cela, nous verrons qu'une troisième alternative est possible dans certains cas, celle des syndicats secondaires de copropriétaires (II.1.3.).

II.1.1. La copropriété avec des parties communes spéciales

La création de parties communes spéciales offre des opportunités pour la gestion de la copropriété telles que la possibilité de prendre des décisions suivant des critères spéciaux (II.1.1.1.) ou de spécialiser les charges communes (II.1.1.2.).

II.1.1.1. La possibilité de prendre des décisions spécialisées

II.1.1.1.1. L'article 22, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

L'article 22, alinéa 2 de la loi pose un principe connu et indiscutable de répartition des voix : « *Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes* ». Il est aussi reconnu par la doctrine⁶⁵ et la jurisprudence que **la création de parties communes spéciales entraîne la création de tantièmes de parties communes spéciales** et ainsi suivant l'article 22, la répartition des voix de chaque copropriétaire pour **les décisions à prendre sur les parties communes spéciales se fait en fonction de leur quote-part de parties communes spéciales**.

II.1.1.1.2. L'exception précise de l'article 24, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965

Cependant, l'article 24 met en place une spécialisation des décisions prises pour des copropriétaires titulaires de droit indivis sur des parties communes spéciales. Il faut bien comprendre que l'article 24, ne concerne pas la possibilité de créer ou non des parties communes spéciales et/ou des charges spéciales. Cet article traite uniquement de la façon de décider (fonctionnement et pouvoirs) en assemblée générale sur certains sujets.

⁶⁵ GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – *La Copropriété 2012/2013* – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages).

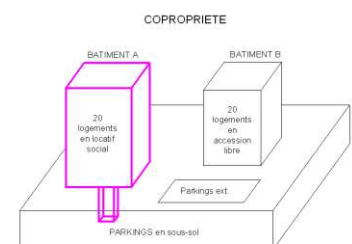
En effet, il dispose que « lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses »⁶⁶.

Il faut analyser cet article en trois temps :

- Tout d'abord, l'article 24, alinéa 4 est applicable uniquement pour « **des dépenses d'entretien d'une partie d'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement** ».
- Ensuite, il faut réunir la condition que « le règlement de copropriété met à la charge de **certain copropriétaires seulement** ». Cela signifie que le règlement a instauré des charges spéciales du fait de la création de parties communes spéciales sur lesquels seuls ses copropriétaires sont titulaires de droit indivis⁶⁷. Par ailleurs, le Tribunal de Grande Instance de Paris a rappelé que le syndicat de copropriété n'a pas de droit sur ces parties⁶⁸.
- Enfin, pour prendre des décisions sur ces dépenses d'entretien, l'article 24, alinéa 4 précise la règle de répartition des voix et **instaure un mode de scrutin spécifique**⁶⁹ : **le vote est réservé aux copropriétaires dont sont imputées les charges d'entretiens.**

En termes de gestion de la copropriété et des assemblées générales, pour un syndic, il est nécessaire de comprendre la tenue des assemblées dans le cas présent et la répartition des voix. C'est pourquoi, nous revenons sur quelques dispositions législatives et décisions jurisprudentielles :

- La particularité de l'article 24, aliéna 4 est que, contrairement à l'article 22, alinéa 2, **le droit de vote donné à un copropriétaire est proportionnel à sa participation aux dépenses spéciales** (entretien d'une partie communes spéciales ou d'un élément d'équipement). Pour reprendre la même rédaction que l'article 22, dans le cas de l'article 24, aliéna 4, on aurait : « chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa participation aux dépenses d'entretien d'une partie commune spéciale ou celle d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement dont il en a l'utilité ».
- Lors d'une assemblée de copropriétaires, lorsque certaines décisions relèvent d'une spécialisation des votes, **il n'est pas nécessaire de tenir une assemblée spéciale**. Dans le cas prévu à l'article 24, alinéa 4, « il ne paraît pas douteux qu'un tel vote, limité aux seuls copropriétaires concernés, puisse intervenir au cours de l'assemblée générale. Il n'est donc pas nécessaire de réunir ces derniers en assemblée spéciale »⁷⁰. **C'est ce qu'on appelle les scrutins restreints de l'article 24**⁷¹. Bien qu'actuellement la solution ne soit pas fixée, nous avons pris le parti de suivre la position d'une partie de la doctrine et de la jurisprudence en argumentant qu'il **n'est pas nécessaire de tenir une assemblée spéciale**.
- **Lors de la tenue d'une assemblée générale, ne seront votées que des décisions qui concernent les parties communes spéciales par un scrutin spécifique**⁷². Pour revenir à notre exemple, s'il est constitué une partie commune spéciale de bâtiment A, seuls les copropriétaires du bâtiment A (en l'occurrence il n'y aura qu'un seul copropriétaire : le bailleur social) votent. Dans cet exemple, tout l'avantage de la création



⁶⁶ Article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

⁶⁷ Article 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

⁶⁸ TGI de Paris, 23 oct. 1987, revue droit immobilier 1988.136.

⁶⁹ Nous reviendrons sur ce terme par la suite car il est source de problèmes d'interprétations de la part de certains professionnels. Voir paragraphe II.1.3.3.

⁷⁰ Cour d'Appel de Versailles, 23 septembre 2002 et BOUYEURE Jean-Robert, février 2003 – spécialisation des votes au sein de l'assemblée générale – page 51, Administrer, n°352.

⁷¹ MANTELET Jean-Pierre – JPM-Copro : droit et pratique de la copropriété – Etudes sur les assemblées spéciales, jpm-copro.com.

⁷² Cour d'Appel de Paris, 10 avril 1991, n°90/4.631.

de parties communes spéciales est mis en avant dans le cas d'une opération en mixité sociale car **l'organisme HLM sera l'unique décisionnaire**. Il sera autonome sur les choix à réaliser concernant les parties communes spéciales du bâtiment A.

- Cependant, il faut émettre une réserve car la décision relève de l'assemblée générale dans le cas d'une pluralité de bâtiments constituant des parties communes spéciales lorsque la décision à prendre peut avoir une répercussion sur l'ensemble (harmonie architecturale, esthétique...)⁷³.
- **L'organe exécutoire des décisions** prises en scrutins restreints reste **le syndic** et non le bailleur social. L'organisme HLM ne pourra donc pas directement appliquer les décisions qu'il a prises. Il devra nécessairement laisser au syndic le soin d'exécuter les choix réalisés en assemblée générale.

II.1.1.2. La création de charges spéciales

La loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas que la création de parties communes spéciales impose une spécialisation des charges. Cependant il est logique de lier la création de parties communes spéciales par des charges afférentes. C'est aussi l'analyse de Monsieur BOUYEURE qui affirme que *« la création de parties communes spéciales a une conséquence nécessaire en matière de répartition des charges : à la spécialisation des parties communes doit, en effet, correspondre une spécialisation des charges relatives auxdites parties communes »*⁷⁴.

Si la création de parties communes spéciales permet **d'individualiser les décisions**, il va de soi que la participation aux charges de ces parties soit limitée aux propriétaires qui en ont l'usage, c'est-à-dire ceux qui ont des droits indivis sur ces mêmes parties : *« les copropriétaires n'ayant pas de droit de propriété indivis dans une partie commune ne peuvent être tenus de participer aux charges relatives à la conservation et à l'entretien de celle-ci »*⁷⁵. Les autres copropriétaires en sont logiquement exonérés⁷⁶. C'est la formule classique de **quote-part de droits indivis = quote-part de charges**. C'est aussi le point de vue de Monsieur BOUYEURE qui analyse ainsi l'existence de parties communes spéciales et ses conséquences en terme de charges. *« Il va de soi que la spécialisation des charges s'impose comme conséquence nécessaire de la spécialisation des parties communes même si en elle-même elle n'est pas expressément prévue au règlement de copropriété. »*⁷⁷

Les avantages d'un bailleur social, concernant la spécialisation des charges, sont intéressantes économiquement puisqu'il n'aura pas à payer les charges d'entretien du bâtiment des accédants libres. Un montage en copropriété avec une spécialisation des parties communes bien étudiée va permettre à un bailleur social d'avoir à **payer des charges uniquement sur la gestion de son parc locatif et sur les parties communes générales (restreintes du fait de la spécialisation)**.

Mais cependant, il faut garder en tête **deux inconvénients majeurs** :

- **L'organisme bailleur social n'a pas d'autonomie sur l'ensemble de la gestion technique et financière** ainsi **qu'aucune maîtrise sur les gros travaux**. En effet, c'est **au syndic** qu'incombe cette gestion. Le syndic souscrita les contrats d'entretien et de maintenance obligatoires des équipements collectifs de ces parties communes spéciales : toute cette gestion sera effectuée par le syndic dont c'est une des missions principale en copropriété.
- **Le problème lié à la répartition des tantièmes de charges** effectuée en fonction *« de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation »*⁷⁸. » Au fil

⁷³ Cour d'Appel de Paris, 10 avril 1991, n°90/4.631 et Cour de Cassation, 3^e civ., 25 juin 1997.

⁷⁴ BOUYEURE Jean-Robert, « La spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 », revue Administrer, juin 2010, n°433, page 21.

⁷⁵ Idem.

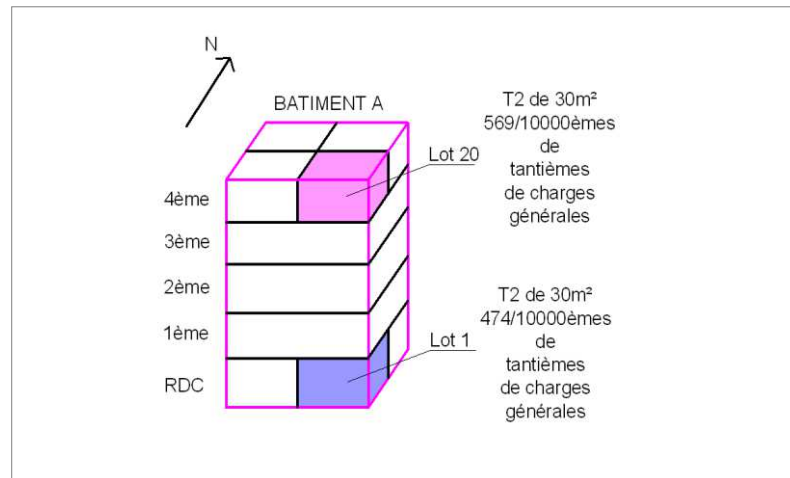
⁷⁶ Cour de Cassation, 3^e civ., 8 juin 2011, n°10-15.551, Bull III., n°95.

⁷⁷ BOUYEURE Jean-Robert, « La spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 », revue Administrer, juin 2010, n°433, page 21.

⁷⁸ Article 10 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

de nos recherches, nous avons remarqué que cette répartition ne convient pas aux bailleurs sociaux qui souhaitent une répartition moins contraignante afin d'harmoniser la ventilation de leur lots.

Reprenons notre exemple : Nous avons simulé un calcul en appliquant les coefficients proposés par l'Ordre des Géomètres Experts⁷⁹. Le lot 20, situé au 4^{ème} étage du bâtiment A, se retrouvera avec une quote-part de charges communes générales importante par rapport au lot 1. Les charges seront trop lourdes (17% supérieures) pour un ménage modeste bénéficiant d'un logement social. Néanmoins, une solution existe pour minimiser un écart de répartition trop important : il est possible d'adoucir les coefficients applicables sur la situation tels que l'ensoleillement ou le coefficient d'étage afin que les écarts entre les deux T2 ne soient pas trop conséquents.



Conclusion, la création de parties communes spéciales est une solution qui va permettre au bailleur social copropriétaire dans une copropriété classique⁸⁰ de prendre des décisions spéciales en les individualisant en assemblée générale des copropriétaires.

Cependant, le poids de la copropriété pèse toujours sur les exigences de l'organisme HLM et notamment en ce qui concerne les inconvénients en termes de répartition de charges et d'exécution des décisions par le syndic.

II.1.2. La copropriété avec la création d'un macro-lot

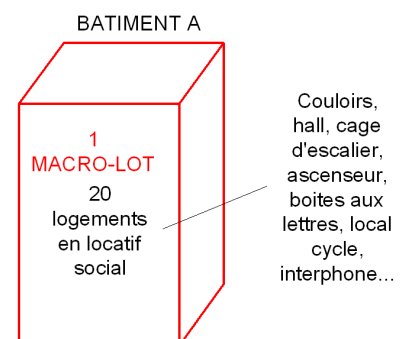
Comme nous l'avons vu dans la deuxième partie, il est possible de constituer un macro-lot afin d'englober comme parties privatives des parties habituellement communes. Voyons maintenant ce qu'implique la gestion de ce type de lot de copropriété dans le cadre d'une opération mixte.

II.1.2.1. La gestion interne du macro-lot: un avantage pour le bailleur social

En créant un lot unique qui regroupe 20 logements, le bailleur social s'offre **une autonomie de gestion** sur son lot quasi-totale conformément à l'article 9 de la loi de 1965.

En effet, celui-ci énonce que « *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 pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Cette liberté de propriété a des conséquences bénéfiques en terme de gestion des parties partagées⁸¹



⁷⁹ Commission copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts - Le Géomètre-Expert et la copropriété - édition Publi-topex, novembre 2005 (47 pages). Et voir annexe paragraphe V.

⁸⁰ Nous distinguons copropriété classique (ou simple) et copropriété avec syndicats secondaires

du macro-lot telles que les couloirs, cage d'escalier, hall, paliers, locaux communs du bâtiment A, interphone, boîtes aux lettres, ascenseur, etc....

Le bailleur social pourra gérer ses parties partagées selon sa politique de gestion classique sans contrainte de la part du syndicat puisqu'il agit dans ses parties privatives.

II.1.2.1.1. Une autonomie pour la passation de contrats d'entretien et de maintenance

En termes de gestion et notamment pour l'entretien et la maintenance, il est utile de s'intéresser à la spécificité des organismes HLM par rapport à des copropriétaires privés classiques :

- Les organismes HLM, du fait de leur mission d'intérêt général, doivent respecter des règles de droit administratif et de droit public particulières.
- A contrario, des accédants à la propriété sont soumis aux règles de droit privé et plus particulièrement au droit relatif à la copropriété : c'est le cadre de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que les dispositions de nature contractuelle qui régissent la gestion de leur bien immobilier.

C'est pourquoi, au fil de notre réflexion, nous avons fait le distinguo entre les organismes HLM au statut public et ceux au statut privé. Entre ces organismes HLM, il existe des différences qui peuvent modifier la façon de gérer un immeuble en copropriété :

- **Les OPH sont des organismes publics (EPIC).** Les règles qui s'appliquent à ces bailleurs sociaux sont spécifiques telles que la loi MOP. Avant la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 dite loi Warsmann, les OPH étaient soumis au Code des marchés publics : « *Les marchés des offices publics de l'habitat sont soumis aux règles fixées pour les collectivités territoriales et leurs établissements publics par le code des marchés publics* »⁸². Depuis la loi de 2011, et son article 132 codifié à l'article L421-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, **les marchés des OPH « sont régis par les dispositions applicables aux marchés des personnes publiques ou privées soumises aux règles fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics ».**
- **Les organismes HLM privés (ESH, Société de crédit immobilier, Société Coopérative HLM, etc...) et les SEM** sont soumis à la loi MOP et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. L'article L433-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « *les marchés conclus par les organismes privés d'habitation à loyer modéré sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics* ». De plus, l'article R433-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que « *les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux peuvent se grouper pour procéder à des achats, selon des modalités qu'ils déterminent librement* ».

Nous touchons ici à un point sensible de la copropriété dans les opérations en mixité sociale. Le statut particulier des organismes HLM et des SEM implique des règles de passation de marchés soumises à un formalisme spécifique régit par la loi. Ils ne peuvent y déroger.

Il apparaît **une incompatibilité** entre le principe de démocratie fixée par les articles 24, 25 et 26 de la loi de 1965 en ce qui concerne les décisions à prendre en assemblée générale d'une part, et l'obligation de se soumettre à l'ordonnance du 6 juin 2005 d'autre part.

⁸¹ Nous appellerons parties partagées les anciennes parties communes afin d'éviter une incompréhension par la suite.

⁸² Article R 433-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Notons que cet article n'a pas été abrogé et il est étrange de le retrouver dans le Code de la Construction et de l'Habitation au côté de l'article L 421-26 du même Code.

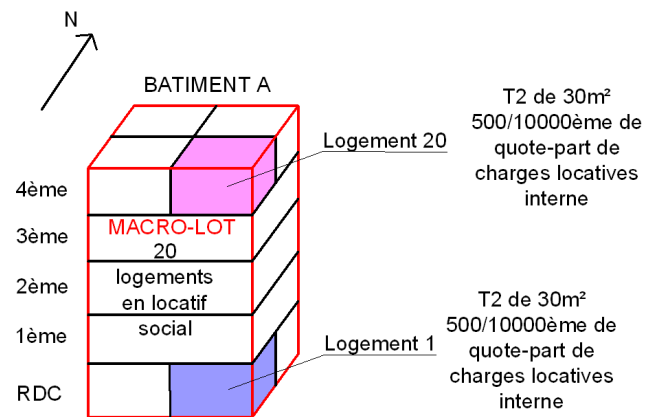
C'est pourquoi, la technique du groupement des logements locatifs sociaux en un lot unique est la solution pour palier à ce problème. **Au sein de son lot, le bailleur social peut conclure des contrats d'entretien et de maintenance pour ce qui concerne les éléments compris dans son lot.** Il n'a alors pas à soumettre à la décision du syndicat le choix et le type de contrat établi.

Ainsi, il est important pour le Géomètre-Expert de définir avec précision, dans l'Etat Descriptif de Division, ce qui « *relève exclusivement du macro-lot et ce qui est à l'usage d'autres lots* »⁸³. Le champ d'application en termes d'entretien et de maintenance à la compétence de l'organisme d'habitat social et du syndic sera délimité par l'Etat Descriptif de Division. Il va falloir être particulièrement précis (plan à l'appui s'il le faut) pour délimiter le macro-lot afin d'éviter des problèmes de gestion de certaines parties de la copropriété.

II.1.2.1.2. Une ventilation libre des charges

Comme nous l'avons vu dans le cas d'une copropriété avec parties communes spéciales, un des inconvénients de la copropriété pour un bailleur social est la répartition des charges en fonction de la quote-part de droit. Dans le cas d'un macro-lot, ce problème disparaît.

En tant que propriétaire d'un lot unique, le bailleur social peut équilibrer la répartition des charges sans appliquer les critères de situation (coefficient d'étage, de vue, d'éclairement-enseulement). Il pourra ainsi **harmoniser ou égaliser les quotes-parts de charges locatives suivant sa propre clé de répartition.**



II.1.2.2. La quote-part de charges du macro-lot : un inconvénient pour le bailleur social

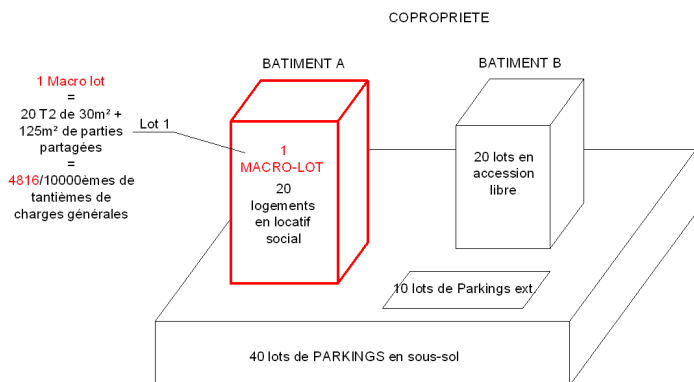
En définissant comme partie privative le bâtiment A dans son intégralité, le bailleur social se retrouve copropriétaire d'un seul lot de copropriété comprenant une quote-part de parties communes générales et éventuellement une quote-part de parties communes spéciales.

Sa quote-part de parties communes de copropriété est calculée suivant les critères de consistance, de superficie et de situation⁸⁴. Or, en englobant plusieurs logements ainsi que les parties habituellement communes⁸⁵, le macro-lot se retrouve avec une quote-part de copropriété plus importante que celle relative à la somme des quotes-parts de ses logements même s'il est possible de ne pas se baser sur les trois critères de l'article 5 pour calculer la quote-part de copropriété (celui-ci n'étant pas d'ordre public).

⁸³ L'Union Sociale pour l'Habitat, octobre 2010 – Acheter en VEFA – 93 pages.

⁸⁴ Article 5 de la loi n°55-657 du 10 juillet 1965.

⁸⁵ Ce sont les parties que nous appelons désormais *parties partagées*.



Le problème réside dans le calcul de la quote-part de charges générales car l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ». Cet article est d'ordre public et ainsi on ne peut pas y déroger.

Or, pour le macro-lot, il va falloir tenir compte de la superficie des couloirs, de la cage d'escalier, des halls, paliers, des locaux communs, etc⁸⁶... Cette somme de surface privative additionnée à la surface habitable des 20 logements va constituer une superficie largement supérieure à la somme des surfaces privatives des 20 lots de copropriété appartenant au bailleur social.

La différence entre les deux montages révèle une augmentation de 10% environ des tantièmes de charges générales. L'avantage d'un macro-lot a une contrepartie en termes de quotes-parts de charges générales.

On comprendra alors la réticence du bailleur social à participer au frais de gestion au prorata de sa quote-part de charges. Pour le bailleur social, l'incompréhension légitime consiste à se poser cette question :

Pourquoi devra-t-il payer les frais de gestion au prorata de sa quote-part de copropriété alors que dans son cas (macro-lot), une partie de la gestion (celle interne au macro-lot) est assurée par ses soins et non par le syndic ?

Il est normal que le bailleur social participe au frais concernant certaines parties communes générales telles que :

- « Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble.
- Les frais d'assurance de la copropriété.
- Les frais d'entretien, d'aménagement et de réfection des espaces verts et espaces libres communs extérieurs, des éléments d'équipement installés dans lesdits espaces libres, ainsi que des passages, allées et dégagements extérieurs.
- Les frais d'entretien et de réparation à faire aux réseaux communs extérieurs.
- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'éclairage, d'eau, de produits d'entretien et de nettoyage, à l'exclusion des fournitures spéciales à chaque bâtiment »⁸⁷.

Cependant, il est tout à fait compréhensible que l'organisme HLM copropriétaire du macro-lot ne souhaite pas participer à certaines charges communes générales au prorata de sa quote-part de charges. Ces charges sont notamment :

- « Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical; les honoraires du Syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes »⁸⁸. En effet, le syndic, du fait de la création du macro-lot « bâtiment organisme HLM », n'a plus en gestion ce dit bâtiment. Ce bâtiment est géré par l'organisme HLM. De ce fait, il est difficilement concevable que ce copropriétaire ait à participer aux dépenses de

⁸⁶ Les parties partagées.

⁸⁷ Rédaction extraite d'un règlement de copropriété établi par la Société Terragone, Géomètres-Experts à Saint Jacques de la Lande.

⁸⁸ Idem.

fonctionnement pour un « service » de gestion (la mission du syndic) dont il ne bénéficie pas en totalité.

- « Les salaires et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien des parties communes générales, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations »⁸⁹.

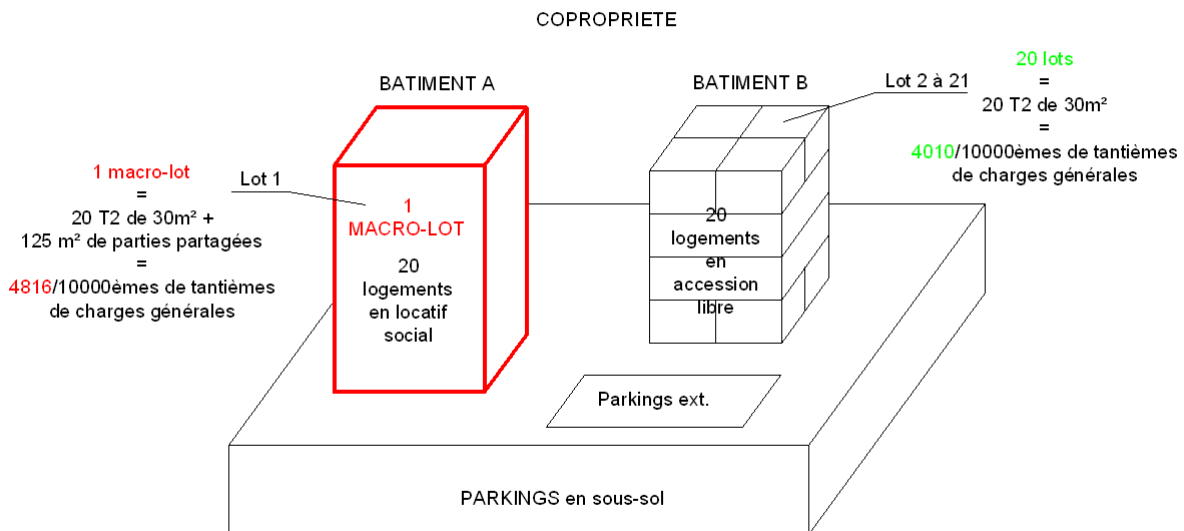
Le bailleur social doit déjà payer les frais de gestion de son lot interne. Il ne veut pas participer au frais ci-dessus au prorata de sa quote-part de charges. En effet, nous avons vu dans les schémas précédents que le macro-lot possède plus de quote-part de charges qu'un montage sans macro-lot, or il est aberrant que l'organisme HLM ait à sa charge plus de frais.

Mais, comme l'a rappelé un syndic, « **il n'est pas possible faire des remises sur les honoraires de syndic** ». Or ces frais seront conséquents pour le bailleur social qui ne pourra pas se permettre de les répercuter sur le loyer de ses locataires. Il devra couvrir ces frais **par ses fonds propres**.

Quelle est la solution pour palier à ce problème ?

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public. Les trois critères de calcul de la quote-part de charges générales à un lot sont la consistance, la superficie et la situation de celui-ci. Nous avons vu que la comptabilisation des surfaces des parties partagées (couloirs, cage d'escalier, hall, locaux communs, etc...) entraîne a fortiori une augmentation conséquente de la quote-part de partie communes générales.

Nous avons effectué une simulation d'une situation : le calcul de charges montre, pour deux bâtiments strictement identiques, **une augmentation de 20% des tantièmes de charges pour le macro-lot**.



La solution compensatoire que possède le Géomètre-Expert, rédacteur du règlement de copropriété et de l'Etat Descriptif de Division, est la **minoration des coefficients à appliquer aux parties partagées**. En effet, ces parties partagées n'ont pas la même valeur que celles à l'usage exclusif du locataire (l'appartement et ses annexes). De ce fait, il est possible de justifier **l'application d'un coefficient minorateur et donc d'atténuer la quote-part de charges communes générales**.

En reprenant le cas précédent, nous avons recalculé en appliquant un coefficient de 0.1 aux 125m² de parties partagées. Les résultats sont très intéressants car ils montrent un rééquilibrage entre la quote-part de charge générale du macro-lot et la somme de la quote-part de charge générale des 20 lots du

⁸⁹ Idem.

bâtiment B. **La différence entre les deux bâtiments en termes de tantièmes de charges communes générales n'est plus que de l'ordre de 1 à 2%.**

Le macro-lot de copropriété constitue une alternative clairement envisageable pour un bailleur social. Sa création offre des avantages de gestion et d'autonomie non négligeables. Cependant, ces avantages ont un « coût » en termes de tantièmes de charges communes générales. Seule l'expertise et l'expérience du rédacteur du règlement de copropriété permettra de concilier les avantages avec une quote-part de charge assouplie par la modulation des coefficients.

La loi du 10 juillet 1965 a également prévu la possibilité de créer **un ou plusieurs syndicats secondaires**. Nous allons étudier cette possibilité dans le paragraphe suivant (II.1.3.) et analyser si la création d'un syndicat secondaire constitue une solution de division et de gestion immobilière pour un organisme HLM.

II.1.3. La constitution d'un syndicat secondaire

Nous avons vu que l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 fait référence à des « *groupes d'immeubles bâtis* » et à des « *ensembles immobiliers* ». Le statut de la copropriété s'applique donc impérativement dans le premier cas et, à défaut d'une convention contraire prévoyant une organisation différente, dans le second cas.

Or, le statut de la copropriété reste mal conçu dans ces deux situations. La pluralité de bâtiments, eux même composés d'un nombre important de lots avec des destinations parfois diverses est la cause de difficultés d'administration de la copropriété.

De plus, la gestion de ces ensembles ou groupes d'immeubles peut rapidement devenir compliquée pour le syndic. C'est pourquoi, pour pallier ces inconvénients, le législateur a institué la possibilité de faciliter la gestion d'un groupe d'immeubles en décentralisant les pouvoirs d'administration du syndicat.

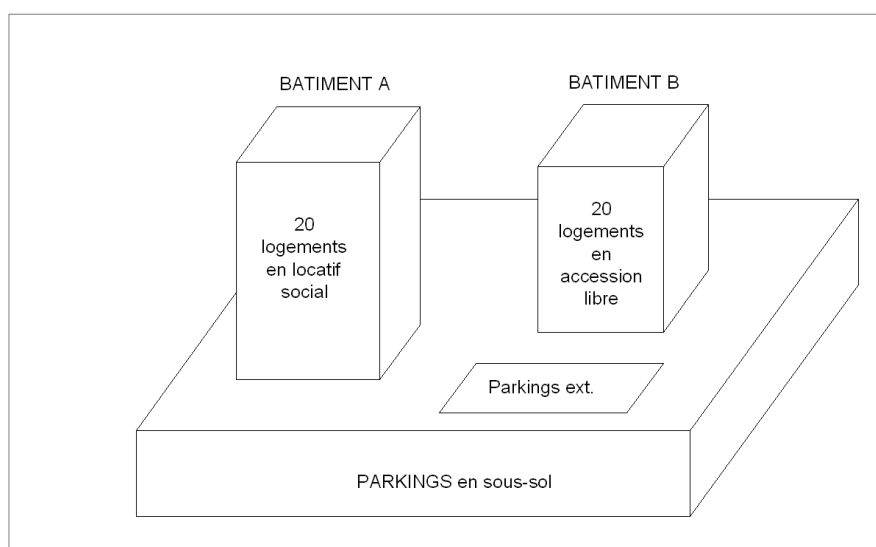
L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 permet de constituer pour chaque bâtiment un syndicat secondaire ayant « *pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments* ».

Cet article 27 dispose que « *lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments*, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit **secondaire**.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un ».

II.1.3.1. Les conditions pour organiser la copropriété en syndicats secondaires



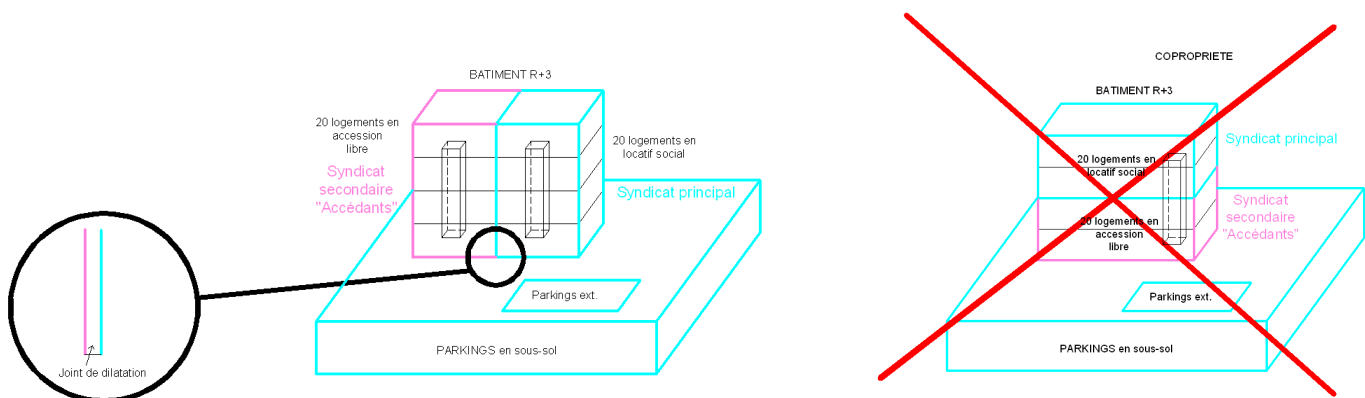
II.1.3.1.1. La pluralité de bâtiments

L'article 27 précise que le champ d'application des syndicats secondaires est possible « *lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments* ». C'est cette **notion de bâtiment** qui est à définir précisément afin d'éviter des problèmes juridiques et de gestion pour la suite du programme

immobilier. Il est difficile d'interpréter l'expression « *immeuble comportant plusieurs bâtiments* » car elle a fait part de diverses interprétations par la jurisprudence, la doctrine ou encore par une réponse ministérielle⁹⁰.

Cependant, il est désormais possible de dégager une définition qui va permettre au rédacteur du règlement de copropriété et de l'Etat Descriptif de Division de déjouer les futures contestations :

- Tout d'abord, la réponse ministérielle n° 20337 du 27 août 1966⁹¹ précise qu'il faut entendre par « *bâtiments* » **des constructions indépendantes les unes des autres**, même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs.
- Mais la doctrine ouvre le champ des syndicats secondaires pour un immeuble, qui, **tout en constituant un ouvrage unique**, comporte une structure telle qu'il se compose de **plusieurs parties techniquement distinctes et fonctionnellement différenciables** : ailes de bâtiments, volumes bâtis isolables des autres par leur localisation matérielle... La doctrine admet que « *la pluralité de bâtiments existerait en présence d'une construction, fût-elle unique, dès lors qu'elle se compose de parties techniquement indépendantes (existence d'un joint de dilatation), de parties ou tranches verticalement distinctes d'un édifice unique, dotées d'entrées séparées, sans communications internes, d'un immeuble, comportant plusieurs parties, même techniquement imbriquées au point de constituer un seul ouvrage* »⁹².
- Enfin, la Cour de Cassation a rendu des arrêts sur de nombreux cas de contestations qui ont permis d'exclure la possibilité de scinder une copropriété initiale en plusieurs syndicats secondaires⁹³.



Par ailleurs, il est important de souligner qu'un syndicat secondaire ne peut pas être composé de quelques lots d'un bâtiment. La constitution d'un syndicat secondaire est décidée à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires du bâtiment souhaitant faire sécession). C'est pourquoi, comme l'a souligné la Cour d'Appel de Paris le 28 novembre 2008, « *un syndicat secondaire ne peut être composé que de l'ensemble des lots d'un bâtiment et non pas de certains lots situés dans plusieurs bâtiments* »⁹⁴.

⁹⁰ Pour ces diverses interprétations, voir Annexe n°3 : la copropriété avec syndicat secondaire.

⁹¹ Journal Officiel de l'Assemblée Nationale, 27 août 1966 - Réponse ministérielle n° 20337 - page 2879.

⁹² GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – La Copropriété 2012/2013 – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages).

⁹³ Cour de Cassation, 3e civ., 26 février 1997, n° 95-12.709 (non publié au bulletin) et Cour de Cassation, 3e civ., 18 février 2004, n° 02-20.531 (non publié au bulletin).

⁹⁴ Cour d'Appel de Paris, 28 nov. 2008. Arrêt cité par VIGNERON Guy, 20 septembre 2011 – Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative - 27 pages, Fascicule 82, JurisClasseur Copropriété, page 7, Cote 01,2012.

II.1.3.1.2. Une décision de création propre à certains copropriétaires

La décision de créer un syndicat secondaire doit être prise par **les copropriétaires des lots du ou des bâtiments qui souhaitent être gérés en syndicat secondaire**. Ainsi, comme le précise l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, ils se réuniront « **en assemblée spéciale** » et le vote de la constitution du syndicat secondaire nécessitera la majorité de l'article 25.

L'ensemble des copropriétaires n'a donc pas d'influence sur le vote de la constitution d'un syndicat secondaire par un groupe de copropriétaires puisqu'ils ne constituent pas l'assemblée spéciale. Il est important de souligner qu'en l'absence de cette assemblée spéciale, la constitution du syndicat secondaire est nulle⁹⁵. En revanche, comme l'assemblée spéciale des copropriétaires du ou des bâtiments concernés est convoquée dans les mêmes conditions que l'assemblée générale ordinaire⁹⁶, il est possible de procéder à la constitution du syndicat secondaire le même jour, au même lieu de convocation que l'assemblée générale. Il faudra seulement bien distinguer les décisions à voter en assemblée spéciale (la constitution du syndicat secondaire par les copropriétaires concernés) et les décisions qui relèvent de l'assemblée générale en convoquant et en tenant les assemblées distinctement à des horaires échelonnés.

Le syndicat initial n'a donc pas à intervenir pour donner un accord sur l'établissement d'un syndicat secondaire qui viendrait **décentraliser la copropriété et donc son pouvoir sur certaines parties communes**⁹⁷.

Pour conclure sur la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, il est préférable **d'anticiper sur ce type de montage** lors de la conception du règlement de copropriété d'origine. Ainsi, en constituant dans le règlement de copropriété d'origine un ou plusieurs syndicats secondaires et un syndicat principal, on « *permettrait en effet de régler simultanément et d'avance les conditions de fonctionnement du syndicat secondaire, donc d'éviter les difficultés que pose la mise en place ultérieure de ce syndicat, par exemple, pour fixer la répartition des charges communes afférentes aux bâtiments qui doivent être gérés par de nouveaux syndicats.*⁹⁸ »

II.1.3.2. Les conséquences pour un programme mixte

II.1.3.1.1. Les avantages que pourraient procurer une division en syndicat secondaire pour un organisme HLM

La compétence du syndicat secondaire est déterminée en fonction de son objet. Or l'objet du syndicat secondaire est « *d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne* »⁹⁹ du ou des bâtiments concernés. C'est le terme « *interne* » qui laisse l'interprétation libre en ce qui concerne les parties externes, ou disons plutôt « *extérieures* » de l'immeuble.

La doctrine¹⁰⁰ est assez claire sur ce point en rappelant que les pouvoirs du syndicat secondaire sont les mêmes qu'un syndicat classique à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires tels qu'**ils résultent de leurs titres et du règlement de copropriété**. Les juristes et experts en copropriété ne font que rappeler l'objet du syndicat secondaire qui est défini « *sous*

⁹⁵ Cour d'Appel de Paris, 24 mai 2007. Arrêt cité par VIGNERON Guy, 20 septembre 2011 – Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative - 27 pages, Fascicule 82, JurisClasseur Copropriété, page 7, Cote 01,2012.

⁹⁶ Article 20 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

⁹⁷ Cour de Cassation, 3e civ., 22 sept. 2004, n°03-10.069, Bull III., n°156.

⁹⁸ VIGNERON Guy, « Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative », JurisClasseur Copropriété, Fascicule 82, 20 septembre 2011, Cote 01.2012, 27 pages (voir page 7).

⁹⁹ Article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰⁰ VIGNERON Guy, « Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative », JurisClasseur Copropriété, Fascicule 82, 20 septembre 2011, Cote 01.2012, 27 pages (voir page 7).

réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété »¹⁰¹.

C'est pourquoi, « *la notion de gestion, d'entretien ou d'amélioration interne ne doit pas s'entendre seulement de l'intérieur du bâtiment mais de tout ce qui concerne le bâtiment considéré »¹⁰².*

Le syndicat peut assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne **et externe** des parties communes et des éléments d'équipement commun du ou des bâtiments concernés **si le règlement de copropriété ne restreint aucunement les compétences du syndicat secondaire**. Ceci permet une autonomie de gestion très importante pour les copropriétaires de ce syndicat secondaire. Ces copropriétaires vont pouvoir effectuer des ravalements de façade, réfection de toiture, passer des contrats d'entretien des couloirs, installer un ascenseur, etc... **sans avoir à faire valider la décision en assemblée du syndicat principal**.

En effet, les copropriétaires formant le syndicat secondaire décident entre eux des améliorations qu'ils veulent effectuer sur leur bâtiment. Le Tribunal de Grande Instance de Paris a d'ailleurs précisé que les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, c'est à dire les travaux visés à l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, sont autorisés **en assemblée générale du syndicat secondaire**¹⁰³.

Ceci est possible si les parties communes affectées par les travaux au sens de l'article 25-b sont des **parties communes spéciales relevant du syndicat secondaire**. Dans le cas contraire, c'est évidemment l'assemblée générale du syndicat principal qui tranchera sur l'autorisation de ces travaux.

Cependant il est courant, pour un souci d'harmonisation et d'esthétique visuelle de la copropriété, qu'il soit rajouté au règlement de copropriété des clauses qui, pour un bailleur social, ne sont pas en adéquation avec leurs propres exigences en termes de programmation de ravalement de façade:

- « *Le ravalement de tous les bâtiments devra être réalisé simultanément, conformément à une décision prise en assemblée générale de tous les propriétaires. »*
- &
- « *La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic du syndicat principal. »*

La limite de compétence du syndicat secondaire est donc marquée par les dispositions de portée générale du règlement de copropriété et les mesures relevant du syndicat principal. Dans ce cas, **le syndicat secondaire ne peut pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment** (les façades principalement ou la nature des matériaux des toitures). C'est pourquoi, une décision prise en assemblée du syndicat secondaire concernant l'harmonie, l'architecture extérieure, l'esthétique et l'aspect extérieur du bâtiment concerné devra nécessairement, pour être exécutée, être soumise à un **vote positif de l'assemblée du syndicat principal**.

L'importance d'une bonne connaissance des souhaits des futurs copropriétaires (et notamment d'un bailleur social) est primordiale afin de conférer au syndicat secondaire la compétence sur la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties extérieures du ou des bâtiments. Le rôle du Géomètre-Expert dans sa mission de conseil et d'expertise prend alors tout son sens pour le montage d'opération de ce type.

Remarquons enfin, qu'il existe alors deux alternatives pour contourner ces clauses (dans le cas où elles figurent dans le règlement de copropriété) :

- A la majorité de l'article 26, concernant la décision de modification du règlement de copropriété (alinéa b°), il est possible de faire **supprimer les clauses restreignant la compétence du syndicat secondaire** en matière d'aspect extérieur (ravalement, toiture, etc...).

¹⁰¹ Article 27 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰² BOUYEURE Jean-Robert et BAUDOIN Patrick, « Les syndicats secondaires de copropriétaires », revue Administrer, février 1999, n°308, 9 pages.

¹⁰³ TGI de Paris, 2 juin 1973. Jugement cité par GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – La Copropriété 2012/2013 – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages), page 357.

- **L'objet du syndicat secondaire « peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 »¹⁰⁴**. Notons que la loi a fixé la majorité la plus faible ce qui peut permettre assez facilement d'étendre l'objet du syndicat secondaire. Le souhait d'un bailleur social concernant l'amélioration extérieure du bâtiment pourra ainsi être respecté (aménagement des espaces verts alentours, création de places de parkings attenantes, etc...).

De plus, ce nouvel organe, du fait de sa personnalité civile, peut agir en justice contre le syndicat principal pour réviser la répartition des charges de l'ensemble.

Enfin, **le syndicat secondaire « est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.¹⁰⁵ »**

Les compétences attribuées au syndicat secondaire sont importantes puisqu'il va pouvoir réaliser des travaux sur ses parties communes, faire des demandes de devis propres, décider de la façon dont l'entretien devra être réalisé et suivant quel prévisionnel les réparations, contrôles et la maintenance devront être effectués. En résumé, le syndicat principal, en terme de compétence, se retrouve amputé des attributions qu'il possédait auparavant relatives à la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments visés.

Mais nous allons voir qu'il existe malheureusement **un inconvénient majeur** qui ne permet pas à un organisme HLM de bénéficier de tous les avantages énoncés précédemment.

II.1.3.1.2. Les impossibilités pour un bailleur social de se constituer en syndicat secondaire

II.1.3.2.2.1. Une rédaction législative rendant illégale la constitution du syndicat secondaire par l'organisme HLM copropriétaire unique

L'article 27 utilise pour sa rédaction le pluriel. Ce sont « **les propriétaires** » qui peuvent constituer entre eux un syndicat secondaire. Cela implique que « *le propriétaire unique de tous les lots composant un bâtiment ne pourrait demander à ériger ce bâtiment en syndicat secondaire* »¹⁰⁶.

De plus, en toute logique, un syndicat rassemble plusieurs personnes, en l'occurrence dans le cadre de la copropriété, « *la collectivité des copropriétaires* »¹⁰⁷. Et, comme le souligne l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi n° 65-557, l'existence d'un syndicat nécessite la répartition des lots « *entre plusieurs personnes* ».

Le Tribunal de Grande Instance de Paris dans une décision datant du 21 octobre 1976¹⁰⁸ a confirmé **l'impossibilité de constituer un syndicat secondaire par un propriétaire unique** malgré la présence d'une pluralité de bâtiments.

Nous avons noté qu'il est possible de créer un ou plusieurs syndicats secondaires dans le règlement de copropriété. Mais comme l'a précisé un arrêt de la Cour de Cassation¹⁰⁹, la clause d'un règlement de copropriété créant un ou plusieurs syndicats secondaires alors qu'une des conditions à sa constitution¹¹⁰ ne serait pas remplie devrait être réputée non écrite. Il n'est donc pas possible de créer

¹⁰⁴ Article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰⁵ Article 24 aliéna 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰⁶ GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – La Copropriété 2012/2013 – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages), page 354.

¹⁰⁷ Article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

¹⁰⁸ TGI de Paris, 21 octobre 1976. Jugement cité par GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – La Copropriété 2012/2013 – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages), page 354.

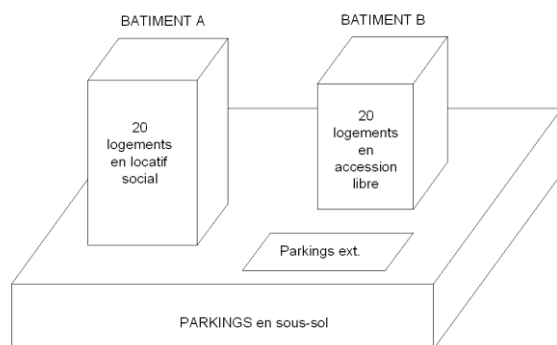
¹⁰⁹ Cour de Cassation, 3^e civ., 20 mai 2009, n°07-22.051, Bull III., n°113. et Cour d'Appel de Paris, 11 février 1994.

¹¹⁰ Voir paragraphe II.1.3.1.

un syndicat secondaire « Bâtiment A – Organisme HLM » dès la rédaction du règlement de copropriété.

Nous touchons ici à un point très important du montage en copropriété avec syndicat secondaire pour les programmes mixtes.

Nous savons désormais qu'un organisme HLM cherche avant toute chose à être au maximum autonome sur sa gestion. C'est pourquoi, il désire être propriétaire d'un bâtiment dans sa globalité. C'est le type de montage le plus courant en copropriété : le promoteur met en accession les lots du bâtiment B et le bailleur social est propriétaire de tous les lots du bâtiment A. C'est l'échelle de la mixité sociale la plus appliquée.



L'impossibilité de créer un syndicat secondaire pour le bâtiment A **empêche l'organisme HLM de mettre en place sa propre politique de gestion** sans contrainte de la part des autres copropriétaires. On sait maintenant qu'en terme de gestion et d'entretien des parties communes, le bailleur social fonctionne suivant sa propre charte de qualité, et suivant des contrats établis avec des partenaires particuliers issus de partenariats spécifiques. Or, la dissociation de la copropriété initiale en sous-ensembles ayant la **personnalité civile** n'est pas permise aux bailleurs sociaux dans le cas étudié. Ils ne peuvent pas autonomiser leurs gestions par rapport au reste de la copropriété.



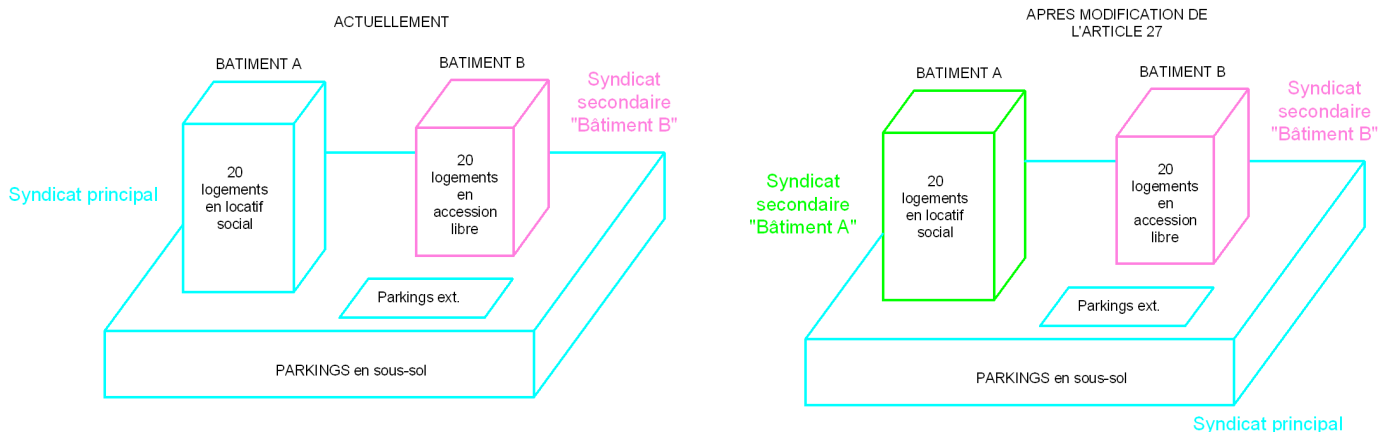
Il convient de réaliser une proposition de modification de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 :

Nous proposons **d'ouvrir le champ du syndicat secondaire à l'organisme HLM** propriétaire unique des lots d'un bâtiment. Pour cela, il faudrait refondre l'article 27 afin de l'adapter à ce type de montage. L'utilisation du pluriel pourrait être modifiée comme suit :

« *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, le ou les copropriétaires dont les lots [...]* »

Le terme de syndicat mériterait d'être revu dans le cas en question puisqu'on ne peut pas parler de syndicat pour un unique copropriétaire : il faut nécessairement « *une collectivité* » de personnes ; ce qui amène à revoir par la même occasion le terme d'assemblée spéciale.

Par ailleurs, il serait adéquat de proposer que la création d'un syndicat secondaire pour un organisme HLM soit décidée **en assemblée générale de tous les copropriétaires** à la majorité de l'article 25 lorsque celui-ci n'a pas été créé d'office par le règlement de copropriété. Ceci pour éviter l'auto-proclamation impromptue en syndicat secondaire par un organisme d'habitat social.



II.1.3.2.2.2. Une gestion plus coûteuse

Économiquement, il est admis que la centralisation des services communs entre plusieurs personnes physiques ou morales bénéficie financièrement¹¹¹ à ces mêmes personnes. Or, la copropriété en syndicats secondaires et syndicat principal a la spécificité, par définition, de scinder en plusieurs organes de gestion un copropriété initiale. C'est une décentralisation de gestion.

Ce retrait partiel implique des coûts de gestion et de création supérieurs tels que :

- Les frais de création du syndicat secondaire.
- Les modifications du règlement de copropriété en cas de création après la publication du règlement de copropriété. Ces modifications obligent le nouveau syndic à missionner le Géomètre-Expert pour établir un état modificatif du règlement de copropriété. Ce type de modification engendre des frais supérieurs à une création à l'origine.
- La désignation d'un syndic différent pour le syndicat secondaire entraîne des frais supplémentaires. Dans tous les cas, il est obligatoire de désigner un syndic. Il est alors préférable de missionner le même syndic pour le syndicat secondaire et principal afin de réduire légèrement les honoraires globaux mais surtout afin de simplifier la gestion de l'ensemble de la copropriété afin d'éviter des interlocuteurs syndics différents.
- Les frais relatifs aux assemblées seront multipliés par deux puisqu'il est nécessaire de tenir des assemblées séparées ainsi que de réaliser des convocations doubles.
- Les frais d'assurance du syndicat secondaire créé. Le règlement de copropriété précise l'obligation de souscrire une assurance pour les parties sous la gestion du syndicat secondaire. Ces frais peuvent être importants et s'ajoutent aux frais supplémentaires.
- *« Dans le cas d'une vente de lot, les dispositions de l'article 20 de la loi de 1965 obligent le notaire chargé de la mutation d'interroger les deux syndics lorsque la vente concerne un lot situé dans un bâtiment constitué en syndicat secondaire. Chaque syndic doit fournir au notaire un état daté, document faisant le point sur les sommes dues ou qu'il doit au vendeur du lot. L'hypothèse d'une pluralité de syndics entraîne des honoraires supplémentaires pour la mutation du lot. On remarque, une nouvelle fois, l'intérêt pour un ensemble géré de cette manière de désigner un même syndic pour la gestion de tous les bâtiments, ce qui simplifiera ces démarches »*¹¹².

Il est important de bien anticiper la gestion future d'un groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier sous le statut de la copropriété afin de prévoir dès sa phase de conception, dans le règlement de copropriété initial, la mise en place de syndicats secondaires. De nombreux frais énumérés ci-dessus pourront alors être considérablement réduits.

¹¹¹ C'est le principe de la mutualisation des services et des moyens.

¹¹² CHEVALLIER Julien, 2 juillet 2012 – La loi de 1965 pour la gestion des grands ensembles – 61 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

II.1.3.3. Une confusion entre parties communes spéciales, spécialisation de charges et syndicats secondaires

D'après certains auteurs spécialistes de la copropriété et dont les écrits et opinions forment la doctrine juridique majoritaire, **la création d'un ou plusieurs syndicats secondaires a pour conséquence nécessaire une spécialisation de certaines charges**¹¹³.

De plus, comme nous le rappelle Monsieur Julien CHEVALLIER dans son mémoire de fin d'études¹¹⁴, « l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 16 mars 1973, indique que la spécialisation des charges est une conséquence nécessaire de la création d'un syndicat secondaire. Les charges afférentes aux parties communes propres aux bâtiments doivent être supportées par les copropriétaires constitués en syndicat secondaire alors que les charges générales doivent rester réparties sur l'ensemble des copropriétaires ».

C'est pourquoi, il y a souvent **une confusion entre ces manières de spécialiser et de décentraliser la copropriété** et notamment en termes de gestion chez les professionnels.

Mais la confusion principale concerne aussi les décisions suivant l'article 24 de la loi de 1965 et celles à prendre en assemblée spéciale suivant l'article 27 de la même loi :

- Il faut parler **d'assemblée spéciale uniquement pour la création du syndicat secondaire**¹¹⁵ (article 27 de la loi du 10 juillet 1965). Une fois le syndicat créé il faut alors utiliser le nom **d'assemblée générale du syndicat secondaire** pour désigner l'assemblée prenant des décisions relatives à l'objet de ce syndicat secondaire.
- D'autre part, on parle de « **scrutins restreints** » pour les décisions prises en assemblées du syndicat secondaire ou en assemblées d'un syndicat principal **sur des parties communes spéciales**. C'est pourquoi, afin d'éviter des erreurs de vocabulaire, qui à mon sens peuvent être dangereuses, le terme d'assemblée spéciale doit être banni pour les votes qui concernent les parties communes spéciales¹¹⁶.

Il est important pour un syndic et un bailleur social de comprendre ces différences afin d'éviter des contestations futures en rapport avec des décisions prises dans de mauvaises conditions.

II.1.3.4. Exemples de montages possibles en syndicats secondaires avec un organisme HLM

Les deux montages que nous allons étudier nécessitent une analyse approfondie en amont de la rédaction du règlement de copropriété. Il est nécessaire de concevoir l'opération en partenariat avec les intéressés (architecte, organisme HLM et promoteur) afin d'anticiper sur le montage juridique et la gestion future de la copropriété.

Nous avons vu qu'une pluralité de copropriétaires est nécessaire pour constituer un syndicat secondaire. En amenant la mixité sociale, par la mixité des occupations (accession libre et locatif social), au sein d'un même bâtiment, il est possible de créer un syndicat secondaire et donc de

¹¹³ BOUYEURE Jean-Robert, « La spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 », revue Administrer, juin 2010, n°433. Et, GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – La Copropriété 2012/2013 – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages).

¹¹⁴ CHEVALLIER Julien, 2 juillet 2012 – La loi de 1965 pour la gestion des grands ensembles – 61 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

¹¹⁵ La loi du 10 juillet 1965 a aussi prévu des assemblées spéciales aux articles 28, 35 et 38.

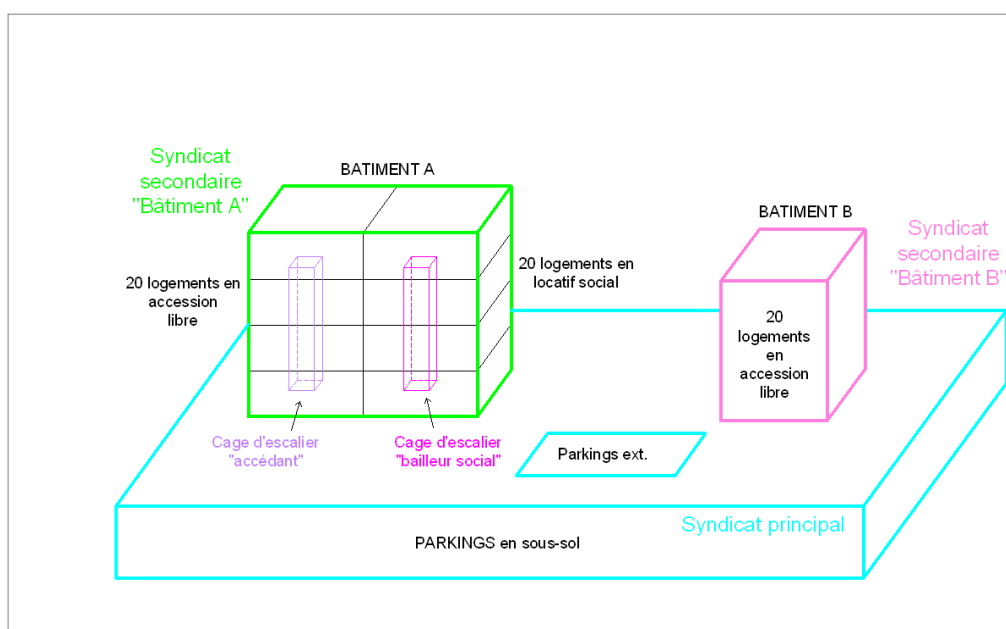
¹¹⁶ Voir paragraphe II.1.1. La gestion d'une copropriété avec des parties communes spéciales et Cour d'Appel de Versailles, 23 sept. 2002. Sur ce point, notons toutefois que la Cour d'Appel de Paris a admis, dans les arrêts du 20 octobre 1999 et du 14 février 2002, la possibilité d'assemblées spéciales pour les décisions concernant les parties communes spéciales. La plus haute autorité, à savoir la Cour de Cassation n'ayant pas rendu d'arrêt sur ce point, la question reste donc ouverte...

bénéficier des avantages que cela procure¹¹⁷. Nous allons étudier dans ce paragraphe deux montages. Le premier s'appuyant sur les avantages des parties communes spéciales (II.1.3.1.1.) et le deuxième axé sur une division en macro-lot (II.1.3.1.2.).

II.1.3.1.1. Avec une forte spécialisation des parties communes¹¹⁸

En concevant un bâtiment de façon à répartir les logements en accession autour d'une cage d'escalier et les logements locatifs sociaux autour d'une autre cage d'escalier, il est possible de créer des parties communes spéciales de cage d'escalier. Techniquement et architecturalement, il est concevable d'ériger un bâtiment en séparant bien les accès.

Au niveau des charges, le bailleur social participera uniquement aux frais liés à ses parties communes spéciales (cage d'escaliers, couloirs, paliers et halls attenants à cette cage d'escalier, locaux communs, etc...) ainsi qu'à la moitié des charges générales du syndicat secondaire « Bâtiment A ».



Par ailleurs, l'organisme HLM étant propriétaire de parkings en sous-sol, il devra aussi participer aux charges afférentes au syndicat principal. Cependant, ce syndicat étant amputé de la gestion des deux bâtiments (A et B), son champ d'application est limité aux parkings en sous-sol, aux parkings extérieurs et aux espaces verts et aménagements extérieurs. De ce fait, les dépenses engagées par l'organisme HLM pour les frais relatifs à ces parties sera raisonnable.

Nous remarquons dans ce cas l'intérêt de lier les parties communes spéciales et les syndicats secondaires dans un montage en mixité. Les avantages de l'indépendance des décisions et d'une répartition minutieuse des charges sont réunis.

¹¹⁷ Voir paragraphe II.1.3.2.1.

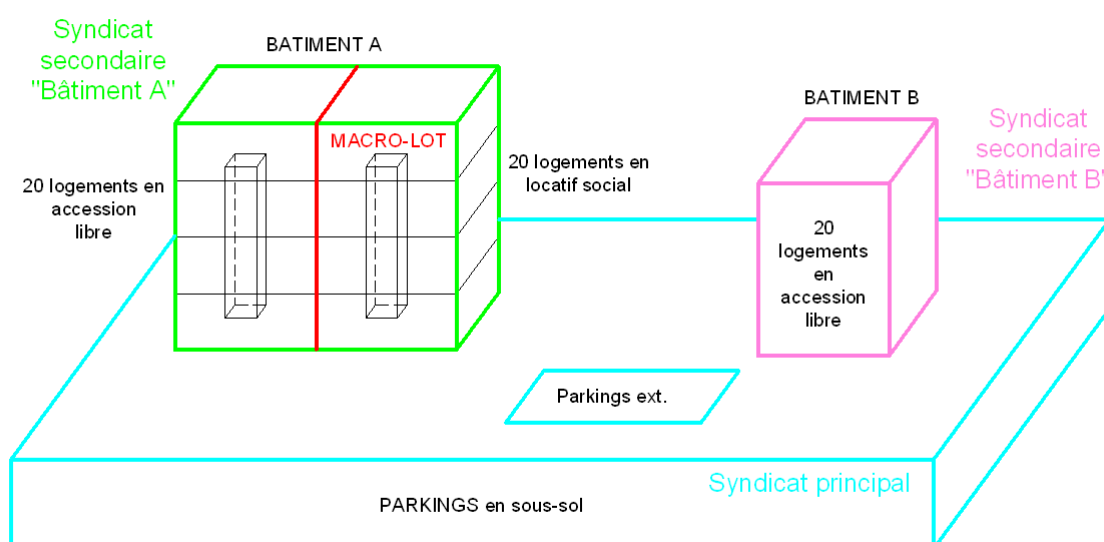
¹¹⁸ Annexe n°3 : la copropriété avec syndicat secondaire.

II.1.3.1.2. Avec la création d'un macro lot « organisme HLM »¹¹⁹

La conception architecturale et fonctionnelle du bâtiment A permet également de réaliser une division spéciale des logements de l'organisme HLM en un macro-lot. Celui-ci se retrouve pleinement propriétaire des parties incluses dans le macro-lot conçu autour de la cage d'escalier qui dessert les logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, le syndicat secondaire « Bâtiment A » se verra compétent pour la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes de ce bâtiment. Il conviendra donc de bien préciser si la toiture et le gros œuvre constituent des parties communes ou si ces éléments sont des parties privatives (macro-lot « organisme HLM »)¹²⁰.

Néanmoins, notons que le macro-lot aura une quote-part de charges générales du syndicat secondaire supérieure aux 20 lots en accession libre. De ce fait, il participera plus au frais relatifs aux syndicats secondaires et aux autres charges générales par rapport aux copropriétaires des autres lots.



Remarquons que ce type de montage, en termes de division, se rapproche de la division en volumes. En effet, la partie privative du macro-lot est définie dans l'Etat Descriptif de Division avec précision de même que les parties communes dans le règlement de copropriété. En englobant le gros-œuvre et la toiture à partir d'un certain niveau (vertical ou horizontal), on tend vers un découpage en volumes. Or, la division en volumes n'est pas ou peu justifiée pour un immeuble de ce type (structure homogène non complexe). La constitution d'un macro-lot au sein d'un syndicat secondaire, solution légale, peut permettre de tendre vers les avantages d'une division en volumes.

Après avoir analysé la gestion d'une copropriété établie pour une opération mixte, nous allons désormais étudier les caractéristiques d'une division en volumes en terme de gestion.

¹¹⁹ Annexe n°3 : la copropriété avec syndicat secondaire.

¹²⁰ Voir paragraphe I.1.2.2.

II.2. La gestion dans le cas d'une division en volumes

La division en volumes est un mode de division retenu par les organismes HLM dans les opérations mixtes. Comme nous l'avons vu au cours de notre étude, l'imbrication du locatif social avec de l'accession à la propriété privée implique forcément une pluralité de propriétaires dans un même programme immobilier. Cela peut être dans un même immeuble et alors la mixité sociale n'en est que plus renforcée, ou séparé par plusieurs bâtiments et alors la mixité sociale de l'opération se retrouve légèrement atténuée. Ce n'est en réalité qu'une question d'échelle.

D'office, nous excluons un mode de gestion issu d'une division en volumes formée par un propriétaire bailleur social et un propriétaire promoteur-bailleur. Ce montage d'opération est très rare et n'apporte pas d'éléments particuliers à notre problématique malgré le fait qu'une mixité sociale est ainsi instaurée.

La gestion d'une division en volumes dans le cadre d'une opération mixte doit être mise en parallèle avec la gestion de la copropriété des accédants dans l'assiette d'un de ces volumes.

II.2.1. La création d'un organe de gestion

La division en volumes est une technique juridique qui peut être mise en place pour diviser un ensemble immobilier. C'est de cette manière que l'on se situe dans l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Mais une fois la division en volumes instaurée, il faut créer un organe de gestion pour gérer les « *terrains, aménagements et services communs* ». Cette organisation différente est nécessaire pour faire respecter le cahier des charges et servitudes établi (II.2.1.1.) mais aussi pour éviter une requalification de l'ensemble immobilier sous le statut de la copropriété (II.2.1.2).

II.2.1.1. Pour respecter le cahier des charges et servitudes

La division en volumes est mise en place afin de diviser un ensemble immobilier en divers volumes propriétés de plusieurs personnes physiques ou morales. Dans le cadre d'une opération mixte, il y a, dans le cas classique, deux propriétaires de volumes, à savoir l'organisme HLM d'une part, et la collectivités des copropriétaires d'autre part.

Si chaque volume constitue une propriété distincte, les particularités d'un ensemble immobilier en mixité sociale font que des servitudes générales (d'appuis et d'accrochages, de passages et d'accès, des canalisations et de réseaux divers, etc.), des dispositions contractuelles (créées entre les volumes dans le cahier des charges et servitudes) et des servitudes particulières (du fait de la coexistence logement locatif social / accession libre) sont instaurées.

Si ces dispositions ne sont pas contrôlées et mises en œuvre par **une organisation collective** qui regroupera les propriétaires de volumes, alors la gestion de l'ensemble immobilier sera assurée aléatoirement.

C'est **pour respecter le cahier des charges et servitudes** qu'une organisation doit être créée¹²¹ : il s'agit principalement de réunir les propriétaires de volumes dans un cadre collectif.

Maître Daniel SIZAIRE, définit le rôle de l'organisation collective : « *L'organisation collective, sous forme d'une association syndicale ou foncière libre de propriétaires, aura pour objet d'assurer le respect et la mise en œuvre des servitudes régissant les rapports entre les différents volumes, de gérer les équipements et s'il y a lieu les services d'intérêt collectif, de contracter une assurance globale, de procéder à la réalisation des grosses réparations concernant les ouvrages d'intérêt collectif et, éventuellement, à la reconstruction de ceux-ci* »¹²²

¹²¹ Cour de Cassation, 3e civ., 5 oct. 1994, Bull III., n°166.

¹²² SIZAIRE Daniel, « Division en volumes : Application et mise en œuvre », *JurisClasseur Géomètre Expert Foncier*, Fascicule 20, Cote 05.1998, 26 pages.

Le texte législatif fondateur des associations syndicales de propriétaires dont les associations syndicales libres (ASL) et associations foncières urbaines libres (AFUL) font parties date de 1865. Mais c'est l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 complétée par le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 qui a réformé et modernisé le statut des associations syndicales de propriétaires.

II.2.1.1.1. L'Association Syndicale Libre

L'ASL est un groupement de biens (bien appartenant à des propriétaires-membres) et non de personnes. Aux termes de l'article 7 de l'ordonnance de 2004, « *les associations syndicales libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit.* » L'adhésion à l'ASL est liée à la création d'un droit réel. Ainsi, le retrait de l'ASL n'est possible que par la vente du bien inclus dans le périmètre de l'ASL.

Dans le cadre d'une division en volumes incluant une copropriété, un propriétaire peut être à la fois copropriétaire au sein de l'immeuble auquel il appartient et membre d'une association syndicale au titre de la gestion des équipements et des services d'intérêt collectif aux volumes.

Les membres d'une ASL sont donc **chaque copropriétaire pris individuellement** et non pas le syndicat des copropriétaires ou bien le syndic¹²³. En termes de gestion, cela a des conséquences particulières lors de l'assemblée générale des propriétaires. En effet, l'assemblée générale réunit la collectivité des membres de l'association syndicale. On en déduit que, lors d'une assemblée générale d'ASL, le propriétaire de logements locatifs sociaux (l'organisme bailleur social) et tous les copropriétaires seront présents.

On peut alors se poser la question de l'organisation et des prises de décisions de ces assemblées générales d'ASL. Il deviendra compliqué de prendre des décisions concernant l'ensemble immobilier si l'ensemble des copropriétaires est présent. C'est pourquoi, généralement, il est fixé dans les statuts de l'ASL la représentation des propriétaires. **Les statuts** peuvent prévoir que les copropriétaires soient **représentés en assemblée générale par le syndic de copropriété**.

Il est donc important de rédiger avec soin les statuts d'ASL afin de prévenir ce genre de cas. Malgré cela, la Cour de Cassation dans un arrêt récent¹²⁴, a rappelé que chacun des propriétaires étant membre de l'association syndicale, la convocation devait être notifiée à tous les copropriétaires même si les statuts précisent qu'ils seront représentés en assemblée générale par le syndic.

Par ailleurs, notons qu'un immeuble en copropriété ne peut être inclus dans une ASL qu'avec **l'accord de l'ensemble des copropriétaires**¹²⁵. En pratique, ceci ne pose pas problème puisque les notaires et géomètres-experts rédigent leurs actes (d'acquisition d'un lot de copropriété) et statuts (d'ASL) en assurant l'adhésion d'office : « *L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 résultent :*

- *soit de la participation du propriétaire à l'acte portant constitution de la présente association et de ses statuts,*
- *soit de toute mutation à titre gratuit ou onéreux des volumes immobiliers désignés ci-dessus »*¹²⁶.

L'ordonnance du 1er juillet 2004 impose, outre une assemblée, l'existence d'un syndicat (aussi appelé comité syndical pour les AFUL). L'article 9 de l'ordonnance précise que « *l'association syndicale libre est administrée par un syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association* ». Le syndicat est donc **l'organe collégial décisionnaire de l'ASL**. Il regroupe plusieurs personnes et est ouvert à tous les propriétaires.

Cet article a pour conséquences que :

¹²³ Cour de Cassation, 3e civ., 9 dec. 1998, n°97-12.163, Bull III., n°238.

¹²⁴ Cour de Cassation, 3e civ., 14 nov. 2012, n°11-23.808, publié au bulletin d'après Légifrance, mais numéro non disponible.

¹²⁵ Cour de Cassation, 3e civ., 19 juin 1996, n°94-17.921, Bull III., n°150.

¹²⁶ Rédaction résultant d'un statut d'ASL de la Société Terragone, Géomètres-Experts à Saint-Jacques de la Lande.

- **Tout copropriétaire d'un immeuble** (ou volume immobilier) compris dans le périmètre de l'ASL, en tant que membre de l'ASL, **peut être membre du syndicat**. Cette particularité est intéressante sachant qu'il est possible que soit établi, dans les statuts, que le copropriétaire est représenté à l'assemblée générale de l'ASL par son syndic.
- **Le syndic représentant les copropriétaires peut être élu au syndicat** (si les copropriétaires lui ont donné autorisation de se présenter).
- **Il n'est pas possible de se passer de syndicat**. L'ordonnance de 2004, dans son article 9, souligne l'aspect **obligatoire** de la constitution d'un organe chargé de l'administration de l'ASL.
- Enfin, **il n'est pas possible de prévoir dans les statuts une délégation totale des pouvoirs du syndicat au Président de l'ASL**. Ceci est contraire à l'ordonnance. De plus, le président n'est pas habilité à prendre des décisions. Il est uniquement le représentant légal de l'ASL et exécute les décisions prises par le syndicat.

Enfin, l'ordonnance du 1er juillet 2004, par son article 6, ajoute la protection particulière que l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 accorde à l'association : une hypothèque légale garantit toutes les créances dont elle est titulaire. Nous allons constater que les différences entre l'ASL et l'AFUL sont désormais minimes.

II.2.1.1.2. L'Association Foncière Urbaine Libre

L'ensemble de ces prescriptions relatives aux statuts d'ASL concerne également les associations foncières urbaines (AFUL) de l'article L322-1 du Code de l'Urbanisme. Aux termes de cet article les AFUL sont elles-mêmes des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

De ce fait, les différences entre AFUL et ASL sont minimes. Seule la rédaction des statuts permet de différencier des associations de propriétaires.

Cependant, il est intéressant de détailler deux points particuliers des AFUL :

- Chaque copropriétaire est membre de l'association. Cependant, le régime des AFUL précise que c'est **le syndic qui représente la collectivité des copropriétaires à l'assemblée générale de l'AFUL**¹²⁷. Comme dans le cas d'une ASL, le syndicat des copropriétaires n'est pas membre de l'AFUL¹²⁸, d'office c'est le syndic qui est le représentant des propriétaires. Cependant, cette obligation de représentation groupée aux assemblées d'AFUL ne prive pas les copropriétaires de contester et de demander l'annulation des décisions prises par l'association¹²⁹.

Remarquons néanmoins que dans le cas où un syndicat secondaire a le même syndic que le syndicat principal, il est nécessaire de désigner un mandataire spécial pour représenter le syndicat secondaire à l'assemblée générale de l'AFUL. Le syndic n'est pas autorisé à représenter deux syndicats de copropriétaires. A défaut de cette représentation séparée, tout membre de l'AFUL pourra annuler les décisions adoptées lors de ladite assemblée générale.

- L'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 a modifié l'article L322-9 du Code de l'Urbanisme afin de permettre aux AFUL d'inscrire « *une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association.* » Les conditions d'inscription de cette hypothèque sont celles fixées à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. De la même manière, lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'AFUL, l'avis de cette mutation doit être transmis à l'association afin de vérifier que le vendeur est bien libre de toute obligation à

¹²⁷ Article L 322-9-1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

¹²⁸ Journal Officiel du Sénat, 29 mai 2012 - Réponse ministérielle - page 1065 et www.droit-immo.com - AFUL et Copropriété.

¹²⁹ Cour de Cassation, 3e civ., 15 fev. 2008, n°07-10.098.

l'égard de l'AFUL pour le paiement des charges. Cette disposition est calquée sur l'article 20 de la loi régissant le statut de la copropriété¹³⁰.

II.2.1.2. Pour éviter une requalification juridique en copropriété

L'article 1er alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que sans mise en place d'une organisation collective c'est le statut de la copropriété qui s'applique. Il est donc juridiquement nécessaire de créer une organisation différente de l'immeuble divisé en volumes. La Cour de Cassation, dans un arrêt, a confirmé que **l'absence d'une « convention contraire créant une organisation différente » rend applicable le statut de la copropriété à l'ensemble immobilier**¹³¹.

Dans la décision de la Cour de Cassation du 15 décembre 1993, il est précisé que le cahier des charges de l'ensemble immobilier prévoyait la création d'une association syndicale de propriétaire mais que celle-ci n'a jamais été constituée. Il importe donc aux propriétaires de volumes de faire le nécessaire pour créer l'association de propriétaires adéquate.

Pour éviter une requalification juridique, il est donc nécessaire d'établir une convention créant une organisation différente. La Cour de Cassation, dans un arrêt récent¹³², a rappelé qu'un Etat Descriptif de Division en Volumes ne constitue pas une convention contraire visée à l'article 1^{er}, aliéna 2, de la loi du 10 juillet 1965.

De plus, en l'absence d'un texte de loi sur la division en volumes, la justice peut sanctionner des montages en revenant au statut de la copropriété. C'est par exemple le cas du Tribunal de Grande Instance de Paris qui a requalifié une division en volumes en copropriété sur les motifs que les acquéreurs n'étaient pas informés des modalités de gestion de l'ensemble immobilier ni de leur participation (en tant que membre) à l'association syndicale de propriétaires. Le jugement argumente qu'« eu égard à l'insuffisance des informations dont ils disposaient, les acquéreurs de lots n'ont pu donner valablement leur consentement pour adhérer à cette association ; que cette convention dont les effets se trouvent ainsi anéantis alors qu'elle avait pour vocation d'assurer la gestion de leurs intérêts communs avec les titulaires des autres volumes, **prive à son tour de tout effet la division en volumes opérée le 19 décembre 1996 dont elle constitue l'élément essentiel aux termes des énonciations figurant page 16 de l'état descriptif de division ; Cette situation a donc pour effet d'invalider la division en volumes et d'entraîner par voie de conséquence l'application du statut de la copropriété en raison notamment de l'émergence de parties communes gérées jusque-là par l'association syndicale** »¹³³.

Il est également nécessaire de noter trois points importants concernant les associations syndicales de propriétaires :

- Une ASL ou AFUL est constituée dès le consentement unanime des propriétaires membres et de l'établissement des statuts. Ainsi, les décisions sont directement opposables à ses membres. Cependant, pour être opposables aux tiers, **les ASL et AFUL doivent être déclarées en préfectures et publiées au journal officiel**. Ce n'est qu'à ce moment précis qu'elles acquièrent la capacité juridique. Par ailleurs, l'absence de mise à jour des statuts conformément à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 ainsi que la non publication des nouveaux statuts est une source de contentieux¹³⁴ pouvant amener à une requalification de l'ensemble immobilier sous le régime de la copropriété.

¹³⁰ Article L 322-9 alinéa 1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

¹³¹ Cour de Cassation, 3^e civ., 11 fev. 2009, n°08-10.109, Bull III., n°34, et Cour de Cassation, 3e civ., 15 dec. 1993, n°90-20.236, Bull III., n°171.

¹³² Cour de Cassation, 3e civ., 19 sept. 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, publié au bulletin d'après légifrance, mais numéro non disponible.

¹³³ TGI de Paris, 15 mai 2003, n°8317. Cité dans DALBIN Jean-François, LEVESQUE Corinne et ROULLEAU Gérard, « Division en volumes : une technique contractuelle », revue Géomètre, janvier 2006, n°2022, 14 pages (page 43).

¹³⁴ Cour de Cassation, 3e civ., 5 juillet 2011, n°10-15.374, Bull III., n°120. « Perd son droit d'agir en justice, l'association foncière urbaine libre constituée en vertu de la loi du 21 juin 1865 qui n'a pas mis ses statuts en conformité avec l'ordonnance du 1er juillet 2004 dans les deux ans de la publication du décret d'application du 3 mai 2006 soit le 5 mai 2006, conformément aux dispositions de l'article 60 de l'ordonnance, dont l'article 5 prévoit

- « La Cour d'Appel de Paris, en 2011¹³⁵, a rappelé que l'existence **d'un syndicat était obligatoire dans une ASL [et par conséquent dans une AFUL]** et que les décisions prises par un Directeur/Président unique pouvaient être remises en cause »¹³⁶. Ceci ne constitue pas réellement une requalification juridique mais souligne encore une fois l'intérêt de mettre à jour les statuts d'ASL conformément à l'ordonnance de 2004.
- Une ASL ou AFUL peut être créée pour éviter de tomber sous l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Mais, il est recommandé de rédiger les statuts et notamment les règles de répartition des charges d'une manière différente de celles appliquées dans une copropriété car « **une division de la propriété en volumes n'est pas une division en copropriété. Il ne doit pas y avoir de mélange. L'organisation de la division en volumes doit être différente de celle de la loi du 10 juillet 1965. La division en volumes ne doit pas avoir l'organisation d'une copropriété. Il ne faut pas que l'on puisse prétendre qu'il résulte du cahier des charges et des statuts une contradiction prétexte à une requalification. Toutes précautions devront être prises à cet égard** »¹³⁷.

L'organe de gestion de la division en volumes est essentiel. Nous avons vu qu'il est nécessaire d'organiser collectivement l'ensemble divisé en volumes. Tout d'abord car l'objet de l'organisation choisie (ASL ou AFUL) est d'assurer le respect et la mise en œuvre des servitudes et de gérer les équipements et ouvrages collectifs. Ensuite, dans le cas d'un ensemble immobilier divisé en volumes, l'absence « d'organisation différente » telle qu'une association syndicale requalifie l'ensemble sous le statut de la copropriété. Enfin, il est nécessaire de prêter attention aux particularités des associations syndicales et notamment à la mise à jour de leurs statuts. Sur ce point, le Géomètre-Expert doit agir en conséquence pour conseiller et mettre en garde les Présidents et Directeurs d'ASL et d'AFUL créées avant l'ordonnance de 2004.

II.2.2. Les cas particuliers présents dans une division en volumes du fait de la mixité sociale

La particularité d'un montage d'opération mixte **est l'inclusion d'une copropriété au sein du volume des accédants**. Cela implique une gestion particulière de l'ensemble immobilier divisé du fait de la **différenciation des interlocuteurs** car on ne retrouve pas les mêmes attentes suivant les propriétaires.

En effet, on recensera (liste non exhaustive) plusieurs propriétaires de volumes tels que :

- Une personne morale de droit public s'il y a des volumes destinés à accueillir un crèche, une école publique, une gendarmerie, ou tout autre bien du domaine public.
- Éventuellement des commerçants et artisans, ou des professions libérales.
- **La collectivité des copropriétaires** (les accédants).
- **Un organisme d'Habitation à Loyer Modéré.**

Cette structuration « volume locatif » et « volume copropriété » a des conséquences de gestion de l'ensemble immobilier par une organisation collective et notamment sur la répartition des voix en assemblée générale. Nous analyserons cela dans un premier paragraphe (II.2.2.1.). De plus, la complication d'une division en volumes peut se retrouver en termes de recouvrement des charges de l'ensemble immobilier (II.2.2.2). Enfin, nous nous poserons la question de la nécessité d'une assurance globale en cas de dommage (II.2.2.3.)

que les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article 8 ».

¹³⁵ Nous n'avons pas retrouvé cet arrêt de la Cour d'Appel de Paris.

¹³⁶ www.droit-immo.com – ASL/AFUL Jurisprudence 2011.

¹³⁷ SIZAIRE Daniel, « Division en volumes : Application et mise en œuvre », *JurisClasseur Géomètre Expert Foncier*, Fascicule 20, Cote 05.1998, 26 pages.

II.2.2.1. Les modalités de répartition des voix

L'affectation des voix, qui représentent le poids d'un propriétaire pour prendre des décisions en assemblée générale d'association syndicale, doit se faire en étudiant les conséquences pratiques pour la vie de l'ensemble immobilier.

Il est nécessaire d'opter pour une répartition équitable et juste du nombre de voix à chaque propriétaire-membre de l'ASL ou l'AFUL. Comme la quote-part de droit de copropriété détermine la voix de chaque copropriétaire, il est autant indispensable d'affecter une voix, à un membre d'association syndicale, qui corresponde à sa part dans l'utilisation d'un élément fédérateur (équipements collectifs, services généraux...).

La liberté dans la rédaction des statuts d'ASL ou d'AFUL permet d'adopter un mode de répartition des voix libre. Nous allons étudier ces différentes modalités au regard d'un bailleur social dans une opération mixte :

- **Une propriété = une voix.**
C'est le mode de répartition le plus simple mais il ne convient absolument pas à une opération mixte. En effet, le bailleur social, généralement propriétaire d'un bâtiment entier de plusieurs logements sociaux sera bénéficiaire d'une unique voix. En assemblée d'ASL ou d'AFUL, son poids égal à celui d'un copropriétaire d'un lot du volume des accédants. Ainsi, le bailleur social se retrouvera « face à » 20 copropriétaires : la voix de l'organisme HLM ne pourra pas se faire entendre avec ce mode de répartition de voix.
- **Nombre de voix proportionnel à la surface de plancher relative au terrain du propriétaire.** Chaque volume occupe une surface de plancher. Cette surface de plancher est ramenée sur la somme des surfaces de plancher des volumes de l'ensemble immobilier.

N° de volume	Affectation	Surface plancher en m ²	Répartition
1	Local 01	272	2.23%
2	Local 02	298	2.44%
3	Local 03	166	1.36%
4	Local 04	185	1.52%
5	Local 05	132	1.08%
6	Local 06	2300	18.91%
7	Local 07	8819	72.46%
Total		12172	100.0%

On obtient ainsi une répartition qui semble juste et qui prend en compte l'importance des volumes. Mais il faut noter que cette modalité d'attribution des voix favorise considérablement les propriétaires de volumes importants (par exemple le volume 7 dispose de 72 voix sur 100. Il est donc bénéficiaire d'un droit de véto. Pour éviter ce genre de situation de blocage, il est nécessaire d'adopter le principe de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : lorsqu'un propriétaire de volume possède un nombre de voix supérieur à la moitié (50%), le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres propriétaires.

Ce principe a ses limites mais a le mérite d'éviter qu'un propriétaire soit majoritaire. Ce mode de répartition est **une solution envisageable pour les opérations mixtes** car il permet au bailleur social d'avoir une importance légitime dans les prises de décisions en assemblée générale d'ASL et d'AFUL, et donc de **faire valoir ses attentes en termes de gestion de l'ensemble immobilier.**

Par ailleurs, la répartition des voix étant affectée à chaque covolumier, pour le volume des accédants en copropriété, la répartition des voix sera subdivisée au prorata de la quote-part de copropriété.

- **Certaines décisions peuvent concerner des équipements collectifs ou des services qui concernent uniquement certains covolumiers.** Il est donc possible de créer une répartition spécifique de voix en fonction de la participation aux dépenses des dits équipements ou

services collectifs. C'est le cas éventuel de la fibre optique utilisée par une partie des propriétaires-membres de l'association. Pour les décisions relatives aux charges liées à la fibre optique, **chaque propriétaire vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses**. A défaut de compteurs permettant de répertorier la consommation de chaque covolumier, la répartition peut être basée sur une estimation des dépenses suivant divers critères tels que le nombre de branchements, une surface plancher, une surface pondérée, etc...

Les modalités de répartition des voix sont importantes et doivent être mise en place de façon réfléchie. Il est essentiel que chaque propriétaire-membre ait un nombre de voix représentant au mieux son importance. Dans une opération mixte, un bailleur social représente environ 50% de l'ensemble immobilier. Il doit donc pouvoir s'exprimer en assemblée générale d'ASL ou d'AFUL dans les mêmes proportions. C'est pourquoi, il est nécessaire d'éviter la répartition « un membre égal une voix » : l'organisme HLM est, dans ce cas de figure, lésé face aux copropriétaires.

La solution la plus judicieuse **est de répartir les voix au prorata de la surface plancher pour les décisions qui concernent le fonctionnement et les dépenses générales de l'ensemble immobilier**.

Mais notons qu'il est préférable de rendre indissociable nombre de voix et participation aux charges de l'ensemble immobilier. C'est pourquoi, **il est nécessaire de répartir le nombre de voix de la même manière que l'on répartit les charges d'un équipement ou d'un service collectif à un covolumier**. Comme il est conseillé de calculer les quotes-parts de copropriété suivant les mêmes modalités de calcul des tantièmes de charges générales, il est, pour les associations syndicales de propriétaires, préférable d'opter pour le même principe, bien que suivant des critères totalement différents¹³⁸.

II.2.2.2. Les modalités de recouvrement des charges des servitudes et des équipements et ouvrages communs

La complexité de la répartition des charges et surtout de leur recouvrement est réelle que ce soit pour le syndic, organe exécutoire du syndicat des copropriétaires (donc de la collectivité des copropriétaires propriétaire d'un volume) ou que ce soit pour le propriétaire volumier bailleur social.

Il est nécessaire de faire le distinguo entre deux cas :

- L'absence d'organe de gestion type association de propriétaires (ASL ou AFUL) mais la mise en place d'une convention de gestion qui organise l'ensemble immobilier.
- La mise en place d'une organisation collective de type ASL ou AFUL.

II.2.2.1.1. La gestion assurée par un co-volumier

A la suite du cahier des charges et servitudes, si l'ensemble immobilier est de taille modeste et possède peu d'éléments fédérateurs, il est possible d'annoncer que la gestion sera assurée par un covolumier.

Cette convention de gestion, annexée au cahier des charges et servitudes, sera ainsi publiée en même temps que le cahier des charges et servitudes et l'Etat Descriptif de Division en Volumes.

La convention de gestion devra néanmoins prévoir le mode de répartition des charges, les modalités de recouvrement de celles-ci et les modalités de décisions pour les questions relatives à l'ensemble

¹³⁸ Il est fortement recommandé de ne pas répartir les charges d'ASL ou d'AFUL suivant les critères de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sous peine de requalification de l'ensemble immobilier divisé en volumes sous le statut de la copropriété.

immobilier. En effet, la création d'une convention de gestion est son extrême souplesse rédactionnelle qui peut permettre **d'attribuer la gestion à un propriétaire de volume** tout en rédigeant des clauses qui peuvent permettre d'assurer un nécessaire contrôle des autres covolumiers sur la gestion globale.

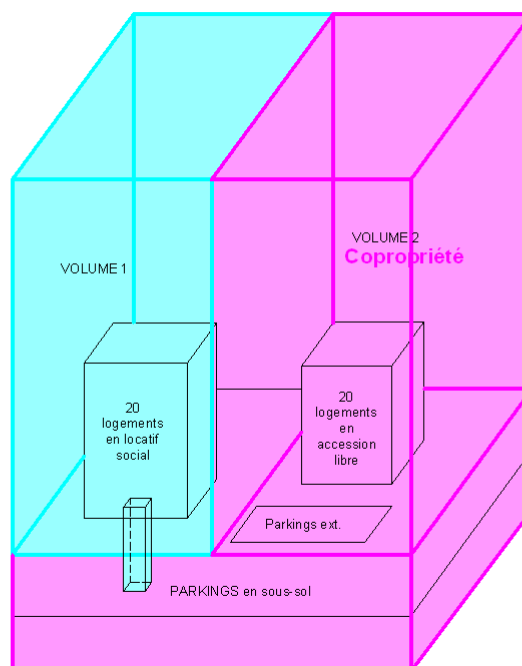
Ce type d'organisation est mis en place lorsque la division en volumes effectuée sur un ensemble immobilier à englober les équipements collectifs dans un même volume. Dans cette situation, la gestion sera assurée par ce propriétaire de volume qui fera alors des demandes d'acomptes financiers aux autres propriétaires de volumes pour la gestion, le fonctionnement et l'entretien des équipements collectifs.

Ainsi, pour le recouvrement des charges, il sera rédigé dans la convention de gestion que : « **les charges seront appelées par le propriétaire du volume 1 par demande d'acomptes provisionnels auprès du propriétaire du volume 2. Il devra rendre compte annuellement des dépenses engagées sur présentation des différentes factures.** »

La convention pourra prévoir une réunion annuelle afin de réaliser un contrôle sur la gestion. Dans cette réunion, si des décisions doivent être prises concernant l'ensemble immobilier, il faudra alors prévoir une répartition des voix¹³⁹.

Mais quelles sont les conséquences de ce mode de gestion dans le recouvrement des charges de l'ensemble immobilier divisé en volumes ?

Reprenons l'exemple ci-dessous d'un ensemble immobilier divisé en volumes¹⁴⁰ :



1/ Le propriétaire du volume 2 (rose) n'est pas un propriétaire classique puisque c'est la collectivité des copropriétaires. La question est donc de savoir comment le syndicat peut recouvrer les charges du volume 1 (bleu) ?

Ce sera le syndicat de la copropriété qui aura pour mission complémentaire d'appeler les charges auprès du syndicat et auprès du propriétaire du volume rose (le bailleur social).

¹³⁹ Voir paragraphe II.2.2.1.

¹⁴⁰ Rappel : Le volume 1 (bleu) est la propriété d'un bailleur social. Le volume 2 (rose) est l'enveloppe d'une copropriété.

La mission du syndic peut paraître simple mais il va devoir tenir un fichier concernant les dépenses liées aux volumes. Le syndic se retrouve en position de président d'ASL même si ici il n'existe aucune organisation de ce type.

Pour le recouvrement, le syndic devra donc procéder en deux temps :

- Diviser la facture principale liée à un frais entre les covolumiers de la manière définie dans le cahier des charges et servitudes :

« Répartition : Ces charges seront réparties entre les volumes 1 et 2 au prorata de leur Surface de plancher et dans les proportions suivantes : »

N° de volume	Affectation	Surfaces en m ²	Répartition
1(bleu)	Bâtiment A (logements locatifs sociaux)	1319	33%
2(rose)	Bâtiment B (sous-sol et logements en accession)	2638	67%
Total		3957	100.0%

- Diviser dans un second temps, pour le volume en copropriété, en fonction des tantièmes de charges générales des copropriétaires :

« Répartition de ces charges dans les comptes de la copropriété :

Ces charges seront ensuite réparties entre les propriétaires des lots composant le volume 2 selon l'état de répartition figurant au tableau récapitulatif (article 4.5 – Charges Générales).¹⁴¹ »

Pour cette mission de recouvrement des charges de l'ensemble immobilier, le syndic (professionnel) facturera nécessairement ce travail supplémentaire qui sera compris comme une charge supplémentaire pour les propriétaires de volumes.

Désormais, inversons les rôles : le propriétaire du volume bleu (le bailleur social) aurait pu être le gestionnaire (en imaginant un découpage des volumes différents et une autre structuration fonctionnelle des équipements collectifs). Il aurait donc appelé les charges auprès du syndicat des copropriétaires. Le syndic de cette copropriété aurait donc eu pour mission (au nom du syndicat) de récupérer les charges auprès de chaque copropriétaire puis de les faire parvenir au bailleur social.

La gestion par un covolumier dans le cadre d'une convention de gestion peut être une solution satisfaisante mais néanmoins, il **faudrait pouvoir s'assurer que le recouvrement des charges se fera de la meilleure manière**. En effet, en imaginant un défaut de paiement de la part du volume bénéficiaire des équipements collectifs mais non gestionnaire, aucun moyen légal ne peut obliger l'appelé au paiement de ses charges.

2/ Dans ce type de gestion, il existe une réelle incompréhension dans le montage juridique et le découpage technique. En effet, le syndic va devoir expliquer aux copropriétaires quelles sont les charges relatives à la copropriété et celles relatives à la gestion de l'ensemble. Lors des assemblées générales de copropriété, les syndics sont confrontés à des copropriétaires qui ne comprennent pas cette accumulation de charges sur leur bien immobilier :

- charges privatives,
- charges de copropriété,
- charges liées aux équipements communs et aux servitudes de la division en volumes,
- à cela, il faudra rajouter les taxes foncières, d'habitation, d'ordure ménagère, etc...

Cette situation n'est pas toujours facile à comprendre pour des copropriétaires et il se peut que le recouvrement des charges par le syndic se fasse difficilement, avec plusieurs relances de paiement à la suite.

¹⁴¹ Rédaction extraite d'un règlement de copropriété établi par la Société Terragone, Géomètres-Experts à Saint Jacques de la Lande.

II.2.2.1.2. La gestion assurée par une organisation collective du type ASL ou AFUL

Lorsque la gestion est assurée par une ASL ou une AFUL, on transmet la propriété des éléments fédérateurs à l'association syndicale afin de ne créer aucune dépendance entre les volumes : chaque propriétaire de volume est exclusivement concerné par les charges de gestion, d'entretien et de réparation concernant les parties constituant son volume, sans exceptions.

Le recouvrement des charges se fait alors par le biais de l'ASL. Le principe étant que les charges sont dues par les membres de l'association. Il faut donc comprendre **les copropriétaires pris individuellement et les propriétaires de volumes (hors copropriété)**.

Le syndicat n'est pas membre de l'association (ASL ou AFUL) et donc les charges doivent être recouvrées auprès des copropriétaires, un par un. Cependant, la rédaction des statuts d'ASL ou d'AFUL étant libre, la clause prévoyant que les charges de l'association syndicale soient recouvrées par le syndicat des copropriétaires **n'a jamais été annulée par le juge et est légale**. Si dans la pratique cette clause est très intéressante car elle permet à l'association de récupérer les charges globalement, il conviendra de rester prudent sur la légalité de cette pratique et sur les conséquences qu'elle peut avoir pour les copropriétaires concernés¹⁴².

Le problème majeur dans une opération de logements en mixité sociale est donc **le recouvrement des charges des équipements collectifs et des services généraux auprès des copropriétaires**. Une ASL ou AFUL gérant une très grande opération mixte pourra avoir en son sein une centaine de copropriétaire membre. Dans cette situation, le recouvrement total d'une charge générale à l'ensemble immobilier pourra devenir rapidement compliqué ou prendre un laps de temps important : la comptabilité de l'association devra pouvoir disposer d'avances de trésorerie suffisantes pour assurer l'entretien et le fonctionnement des équipements et services collectifs.

Mais il existe une garantie qui permet d'éviter le blocage de gestion de l'ensemble immobilier. Rappelons brièvement que depuis l'ordonnance de 2004 il n'y a plus de différence entre l'AFUL et l'ASL en matière de recouvrement des charges. **L'AFUL et l'ASL bénéficie de garanties d'hypothèques¹⁴³ spécifiques sur les biens des membres en cas de non paiement des charges**. Le recouvrement de ces charges étant nécessaire à la bonne gestion de l'ensemble immobilier divisé en volumes, les associations syndicales de propriétaires apparaissent comme des organisations collectives indispensables à la bonne gestion d'un ensemble immobilier.

II.2.2.3. Une assurance globale ?

En tant qu'ensemble immobilier, les propriétaires de volumes vivent en imbrication et juxtaposition physique les uns avec les autres dans une même structure générale et partagent un ou plusieurs éléments d'équipements collectifs, des services généraux, etc...

Il est donc *« difficile d'imaginer un ensemble immobilier complexe ne fonctionnant que par les assurances de ses membres, sauf éventuellement en cas d'absence d'équipements d'intérêt collectif*

¹⁴² Il me semble que ce n'est pas de la mission du syndic (organe exécutif du syndicat) d'appeler les charges de l'ASL ou l'AFUL. Si le syndic effectue cette tâche, il devra tenir une comptabilité spécifique et demandera des honoraires pour cette mission complémentaire. Ces frais seront répercutés sur les copropriétaires, ce qui n'est absolument pas normal...

¹⁴³ « Les créances de toutes natures exigibles depuis moins de cinq ans à l'encontre d'un associé, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de l'associé compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le Président de l'association foncière urbaine libre a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit de l'Association. » Extrait d'un statut d'AFUL rédigé par la Société Terragone, Géomètres-Experts à Saint Jacques de la Lande.

justifiant à eux seuls la présence d'un organe de gestion, ASL, AFUL ou autre, capable d'organiser le montage d'un dispositif d'assurance »¹⁴⁴.

Les questions sont donc de savoir :

- S'il est nécessaire de souscrire une assurance globale pour l'ensemble de l'ensemble immobilier ?
- Si chaque propriétaire de volume assure son bien indifféremment des autres ?
- S'il faut assurer les éléments fédérateurs de l'ensemble immobilier ?

Souscrire à une assurance globale pour l'ensemble immobilier permet certainement une simplification et une certitude que tous les éléments sont assurés (les volumes et les équipements transférés à l'ASL). Dans ce cas, les frais d'assurance de l'ensemble immobilier seront répartis entre les propriétaires de volumes (suivant la répartition établie dans le cahier des charges et servitudes et reprise dans les statuts de l'organisation collective).

En effet, comme le souligne Maître Daniel SIZAIRE, « *un fractionnement [des assurances] n'est réaliste à aucun point de vue. On ne voit pas que le ou les propriétaires de chacun des volumes assurent séparément ce qui se trouve dans son emprise. **On ne peut courir le risque du défaut d'assurance de certains des volumes ou d'une assurance insuffisante. C'est pourquoi l'assurance doit être globale** »¹⁴⁵.*

De plus, l'ensemble immobilier étant défini par l'existence d'équipements et de services collectifs, il faudra alors « *contracter, via l'organe d'administration, une assurance pour l'ensemble des éléments d'intérêt collectif placés dans le volume dont l'ASL ou l'AFUL est propriétaire* »¹⁴⁶.

C'est pourquoi il convient, dans le cahier des charges et des servitudes, d'introduire :

- « *L'obligation faite à chaque propriétaire de volume de souscrire une assurance couvrant les dommages causés aux constructions situées dans son emprise en considération des risques habituellement garantis, en valeur de reconstruction à neuf, assortie d'une renonciation au recours contre les autres propriétaires* »¹⁴⁷.
- Une clause précisant qu'une justification des assurances devra être fournie à chacun des propriétaires de l'ensemble divisé en volumes.
- L'obligation de souscrire à une assurance globale sous le compte de l'organisation collective mise en place (ASL ou AFUL).

En l'absence d'éléments fédérateurs, chaque propriétaire de volume peut s'assurer individuellement sans qu'une assurance globale ne soit contractée. Mais comme nous l'avons précisé précédemment, cela pourra toutefois poser des problèmes en cas de reconstruction du gros œuvre après un sinistre. En effet, « *si chacun s'assure individuellement, il y aura à tout le moins **un risque de distorsion entre la couverture fournie [par l'assurance contractée] et le coût réel de la reconstruction** »¹⁴⁸.*

Il apparaît une fois de plus, que la mise en place d'une organisation collective de la division est primordiale afin de respecter les engagements du cahier des charges et servitudes en termes d'assurance. C'est pourquoi il est recommandé d'étendre l'objet de l'association syndicale libre ou foncière libre à **la souscription d'un dispositif d'assurance globale pour le compte de l'association et celui des volumes.**

¹⁴⁴ ROBIN Thomas, 3 juillet 2009 – *Les divisions juridiques de l'immeuble dans le cadre des réhabilitations immobilières sur la ville de Paris* – 59 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

¹⁴⁵ SIZAIRE Daniel, avril 2000 – *Division en volumes, copropriété, lotissement...* - 12 pages, revue *Géomètre*, n°4.

¹⁴⁶ ROBIN Thomas, 3 juillet 2009 – *Les divisions juridiques de l'immeuble dans le cadre des réhabilitations immobilières sur la ville de Paris* – 59 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

¹⁴⁷ SIZAIRE Daniel, « *Division en volumes : Application et mise en œuvre* », *JurisClasseur Géomètre Expert Foncier*, Fascicule 20, Cote 05.1998, 26 pages.

¹⁴⁸ SIZAIRE Daniel, « *Division en volumes : Application et mise en œuvre* », *JurisClasseur Géomètre Expert Foncier*, Fascicule 20, Cote 05.1998, 26 pages.

La division en volumes dispose de nombreux avantages lorsqu'il existe peu ou pas d'équipements collectifs. Dans ce cas, une simple convention de gestion entre les covolumiers permettra de faire respecter le cahier des charges et servitudes (charges et servitudes en nombre réduit dans ce cas là). La complexité de la gestion née de la complexité de la division, et donc à fortiori de la construction de l'ouvrage et de sa conception. Dans cette situation, la mise en place d'une organisation collective (ASL ou AFUL) est nécessaire et indispensable pour éviter une requalification de l'ensemble immobilier sous le statut de la copropriété. Bien qu'il n'y ait pas d'organisation légale, le choix doit s'orienter vers les associations syndicales de propriétaires : c'est la position qui est tenu par la jurisprudence et la majorité de la doctrine.

Les acteurs d'opérations immobilières mixtes (architectes, organismes HLM, promoteurs privés, Géomètres-Experts, etc...) doivent prendre en considération la gestion future d'un ensemble divisé en volumes afin que dès la phase d'avant-projet les problèmes soient anticipés.

CONCLUSION DE LA PARTIE II.

La gestion d'une copropriété ou d'une division en volumes est particulière du moment où les intérêts des copropriétaires ou covolumiers sont divergents (ou du moins différents). C'est le cas des organismes HLM qui proposent des logements en location tandis qu'à contrario les promoteurs privés conçoivent des logements à l'accession.

La gestion est liée au type de division mis en place¹⁴⁹. Il est donc important d'analyser en profondeur les conséquences d'une division sur la gestion future. La création de parties communes spéciales a pour conséquence la possibilité de prendre **des décisions spécialisées**. De plus, la jurisprudence et la doctrine soutiennent que les **charges communes spéciales** doivent être la conséquence des parties communes spéciales. La création d'un macro-lot, quant à elle, offre **des avantages de gestion interne** pour le bailleur social (contrat de maintenance, ventilation libre des charges) mais à **un coût financier supérieur** à une division en lots de copropriété « classiques ».

La solution pour gérer au mieux un programme mixte en copropriété pourrait résider dans la loi elle-même. L'article 27 instaure **les syndicats secondaires**. C'est la meilleure solution, pour un bailleur social, pour rester sous le statut de la copropriété tout en alliant ses propres volontés de gestion. Mais la contrainte de **la pluralité des copropriétaires s'érigeant en syndicat secondaire** est un frein majeur au développement de cet outil de gestion. Seule une dérogation et donc **une modification de la loi en faveur des organismes HLM** changera la situation et la façon d'insérer de la mixité dans les opérations immobilières.

D'autre part, la division en volumes est analysée comme l'outil de division qui comporte la plus grande liberté de gestion. En effet, sa nature conventionnelle fait **qu'il n'y a pas d'organisation légale** contrairement au statut de la copropriété qui impose le mode de gestion. **Néanmoins un dispositif collectif est indispensable** car il s'agit de réunir les différents propriétaires de volumes dans un cadre collectif pour **assurer le respect et la mise en place du cahier des charges et servitudes**. De plus, la jurisprudence impose la création d'une organisation collective telle **qu'une ASL ou une AFUL** dans le cas d'un ensemble immobilier : **en l'absence de celle-ci, c'est le statut de la copropriété qui s'y appliquera**.

Les acteurs des opérations mixtes (organismes HLM, promoteurs privés) doivent donc prendre en considération les conséquences d'une division en volumes et analyser les avantages réels qu'elle procure. On ne saurait que recommander aux organismes HLM de prendre en considération toutes les particularités de cette partie (I.) avant de réaliser un montage juridique.

¹⁴⁹ Voir conclusion de la partie I.

III. Conclusion

Ce mémoire a mis en lumière les principaux aspects technico-juridiques des montages d'opérations mixtes. Nous avons pu remarquer qu'il n'existe pas de solution miracle pour répondre à la fois aux exigences des organismes HLM et des accédants.

Néanmoins, la pratique et la législation permettent d'entrevoir des possibilités afin d'appliquer le principe de mixité sociale à un programme immobilier. Ces alternatives ce sont les parties communes spéciales et le macro-lot de copropriété. Ces outils ne sont pas parfaits mais ils doivent être utilisés dans les opérations mixtes pour faciliter la gestion d'une copropriété.

Ensuite, la loi du 10 juillet 1965 dispose d'un troisième outil bien plus intéressant dans la forme : le syndicat secondaire. Cependant, l'impossibilité pour un organisme HLM de s'ériger sous cette structure de la copropriété est un frein à la mise en place de la mixité sociale au sein des copropriétés.

Enfin, la division en volumes constitue aujourd'hui une des techniques juridiques les plus adaptées aux attentes des bailleurs sociaux. Mais sa complexité et l'absence de cadre législatif rend son application parfois difficile, sinon peu justifiée.

Afin de répondre en globalité à notre problématique, nous allons énoncer, en conclusion de ce mémoire de fin d'études, quelques modifications et propositions de textes. Il nous paraît essentiel de revoir certaines formulations pour favoriser le développement et la construction de logements sociaux en France et surtout afin que la mise en œuvre d'opérations mixtes ne soit pas freinée par des soucis de division immobilière ou de gestion future du programme.

Tout d'abord, nous pensons qu'il est nécessaire de proposer des modifications au législateur :

- **Une modification de l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.** L'utilisation du pluriel dans la rédaction de l'article rend impossible la constitution d'un syndicat secondaire pour un bâtiment englobant tous les lots d'un bailleur social. Nous proposons donc d'ouvrir la possibilité de se constituer syndicat secondaire pour l'unique copropriétaire d'un bâtiment au sein d'une copropriété. Cette solution permettrait de simplifier énormément la gestion d'un programme immobilier mixant accession libre et locatif social sous le statut de la copropriété.
- **Modifier l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.** Il serait essentiel d'établir un cadre législatif pour la division en volumes afin que cette technique juridique au régime conventionnel soit placée sous un statut légal au même titre que la copropriété. La littérature scientifique est très abondante sur ce sujet et je ne me permettrai pas ici de proposer une rédaction. Ce n'est pas le propos de ce mémoire. Mais néanmoins, je propose une modification qui ouvrirait (par dérogation) un peu plus l'utilisation justifiée de la division en volumes pour diviser un ensemble immobilier en mixité sociale : *« A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, ou des fractions d'immeubles affectées au logement social faisant l'objet de droits de propriété privatifs »*. La Cour de Cassation, dans son arrêt du 11 février 1999, a déjà ouvert la définition d'ensemble immobilier aux fractions d'immeubles faisant l'objet de droits de propriétés privatifs (en l'occurrence des volumes). Nous ne faisons ici que reprendre cette décision jurisprudentielle en fonction de notre problématique liée au logement social.

Ensuite, il est nécessaire de donner aux Géomètres-Experts, rédacteurs de règlement de copropriété et d'Etat Descriptif de Division, les clés pour répondre aux attentes des bailleurs sociaux :

- Lors d'une mise en copropriété d'un programme immobilier comprenant plusieurs bâtiments, il est nécessaire de **spécialiser les parties communes de ces bâtiments**. Aujourd'hui, cette pratique de création de « parties communes bâtiment » est suivie par une grande majorité des Géomètres-Experts. Néanmoins, il est utile de rappeler l'intérêt de cette spécialisation pour la gestion de l'ensemble (spécialisation des charges, des décisions, syndicats secondaires...).

Pour une opération mixte, cette spécialisation est d'autant plus importante pour satisfaire les bailleurs sociaux et de ce fait, la création de parties communes spéciales bâtiment doit être la condition minimale à une bonne réponse aux attentes des organismes HLM.

- Dans le même ordre d'idée, nous conseillons, comme la majorité des auteurs de la doctrine, de **créer des charges spéciales dès la mise en place de parties communes spéciales**. La jurisprudence¹⁵⁰ a confirmé cette spécialisation.
- Le macro-lot de copropriété est une application de la pratique et une opportunité de la loi du 10 juillet 1965. Mais il possède le désavantage d'une quote-part de charges générales trop importante. C'est pourquoi, afin de palier à ce problème, nous conseillons vivement les Géomètres-Experts d'appliquer **des coefficients spécifiques dès la création d'un macro-lot**. En minorant les coefficients applicables sur les critères de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 pour les parties anciennement communes (couloirs, halls, cage d'escalier, locaux communs...), il est possible d'adoucir cet inconvénient majeur du macro-lot.
- Le syndicat secondaire possède de nombreux avantages pour la gestion des grands ensembles. Si sa constitution est possible et qu'un bailleur social est copropriétaire de ce syndicat, il est fortement conseillé de **ne pas insérer de clauses contraignantes dans le règlement de copropriété** qui pourrait restreindre la compétence du syndicat secondaire sur les éléments extérieurs du bâtiment concerné.
- Si un syndicat secondaire est créé, les copropriétaires formant celui-ci peuvent prendre les décisions relevant de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965 en assemblée générale du syndicat secondaire si ces travaux concernent **des parties communes spéciales relevant du syndicat secondaire**. Il est donc, une fois de plus, important de **créer des parties communes particulières bâtiment**.
- Concernant, la gestion d'une opération mixte dans le cadre d'une association syndicale de propriétaires, nous conseillons **d'éviter la répartition des voix suivant le principe d'une voix équivalent à un membre de l'association**. Nous avons pu comprendre les conséquences que cela implique dans le cas de copropriétaires membres. En effet, il est utile et important de rappeler que **ce n'est pas le syndicat de copropriétaires, en tant que personnalité civile, qui est membre de l'association syndicale de propriétaire mais chaque copropriétaire pris individuellement**. Cela a des conséquences importantes en termes de recouvrement des charges d'ASL ou d'AFUL et de ce fait, il est important de rédiger les statuts de ces associations en prenant soin de tenir compte de ces particularités.

Les outils de divisions et de gestions immobilières pouvant s'appliquer aux opérations associant du logement locatif social et de l'accession privée sont multiples. Néanmoins, il n'existe pas de solutions miraculeuses qui pourraient permettre de satisfaire aux attentes des organismes HLM tout en répondant aux exigences de mixité sociale.

Cependant, nous avons pu relever des solutions partielles qui peuvent tendre vers des compromis intéressants. En proposant des modifications et des propositions de rédaction de documents (règlement de copropriété, cahier des charges et servitudes, statuts d'ASL ou d'AFUL...) nous espérons faciliter le travail d'analyse sur les montages juridiques complexes des opérations mixtes

Ce mémoire de fin d'études se veut donc définit comme une modeste contribution en direction des acteurs des opérations mixtes.

Mathieu AUDERN.

¹⁵⁰ Cour de Cassation du 8 juin 2011, 3e civ., n° 10-15.551, Bull III., n°95.

IV. Résumé

La nécessité de densifier les villes pour loger les ménages au cœur des pôles d'activités économiques et ainsi éviter l'étalement urbain ont conduit au développement de constructions de plus en plus complexes. Mais aujourd'hui, c'est une autre préoccupation, néanmoins indubitablement liée, qui est au cœur des discussions des organismes d'habitat social : comment répondre aux exigences de mixité sociale prônées par la loi d'orientation pour la ville, la loi SRU et plus récemment la loi ENL ou celle du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ?

Il y a tout d'abord, à résoudre la question de l'échelle de cette mixité sociale ? Les sociologues, anthropologues et philosophes voient en la mixité sociale et urbaine une utopie réalisable ; ce à quoi il faut tendre. L'idéal est la mixité d'occupation, d'habitat et de catégories socio-ethnique dans un même immeuble bâti : c'est la mixité sociale à son paroxysme.

Mais il existe des différences entre les volontés et la réalité technico-juridique. Aujourd'hui les organismes HLM et les promoteurs immobiliers se retrouvent confrontés à des situations urbanistique et immobilière complexes. Pour répondre à leur mission d'intérêt général, les organismes d'habitat social assurent la construction et la gestion d'opérations qui « *contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers* »¹⁵¹. Alors que durant quelques années, la pression foncière n'était pas aussi forte, il apparaît depuis une dizaine d'années que le foncier se raréfie dans les villes. Cette combinaison de deux facteurs, la volonté politique et sociale d'appliquer le principe de mixité sociale et l'absence de foncier abordable en agglomération est la source de complication de mise en œuvre des objectifs.

Il est donc nécessaire de comprendre **quels peuvent être les outils dont disposent les bailleurs sociaux pour répondre au mieux aux exigences de mixité sociale** tout en assurant le bon déroulement de leur mission sociale et gestionnaire du parc locatif HLM ?

Un organisme HLM est exigeant concernant la division technico-juridique à mettre en place lors d'une opération immobilière mixte. Ces exigences sont tiraillées entre **la nécessité de mixer les occupations, les modes d'habitat et les catégories sociales** au sein d'un même immeuble bâti, groupes d'immeubles bâtis ou ensemble immobilier, et entre la forte volonté (et nécessité) de **garder le contrôle sur la gestion courante**.

La volonté politique et urbanistique de mettre en place une mixité sociale au sein de la ville, du quartier ou de l'ouvrage immobilier est de plus en plus forte. Cela a obligé les organismes bailleurs d'HLM à s'adapter. Les opérations sont couramment réalisées en liaison avec un promoteur privé. La conséquence de la mixité sociale est alors importante sur la construction, la division et la gestion de l'opération. On parle alors **d'opération mixte**.

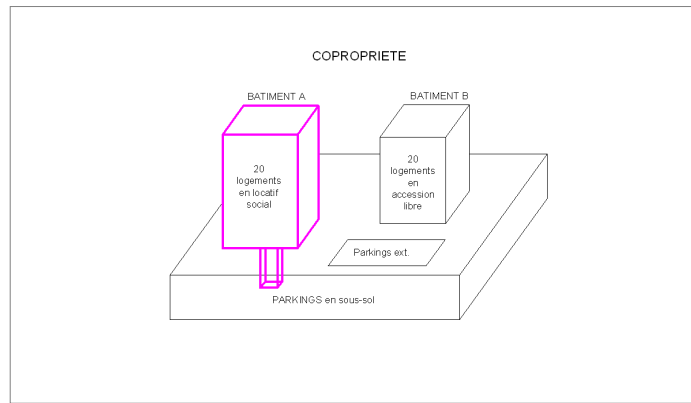
Le terme mixte prend tout son sens au regard de la complexité qu'il apporte. Dans un premier temps, pour un organisme HLM, **la mixité c'est la pluralité de propriétaires**. La pluralité de propriétaires en droit immobilier c'est le synonyme **du statut de la copropriété**. C'est ici que les exigences du bailleur social se trouvent en conflit avec l'organisation de la loi du 10 juillet 1965. Les formes urbaines et architecturales ont évolué pour permettre aujourd'hui de réaliser des opérations immobilières répondant aux attentes environnementales et de mixité sociale. Mais la loi sur les immeubles bâtis collectifs (la loi du 10 juillet 1965) n'a guère évolué pour suivre cette évolution.

Aujourd'hui, les organismes HLM se trouvent dans une situation qui les oblige à faire des concessions, à établir des montages juridiques complexes ou renoncer à une mixité des logements accession libre et locatif sociaux à grande échelle.

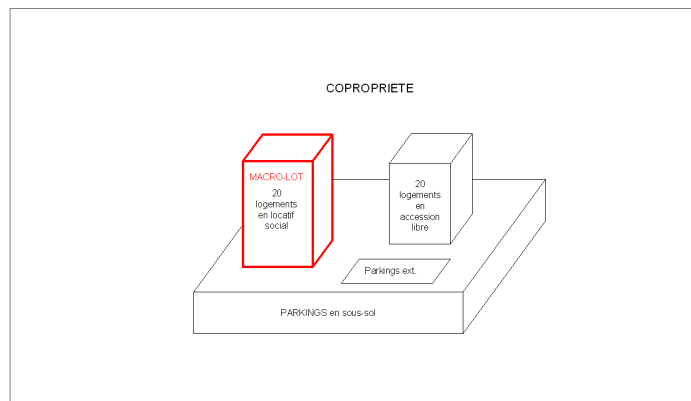
Néanmoins, **il existe des solutions**, certes partielles, mais qui peuvent permettre d'atteindre un compromis acceptable en termes de mixité et de gestion courante.

¹⁵¹ Article L 411 du Code de la Construction et de l'Habitation.

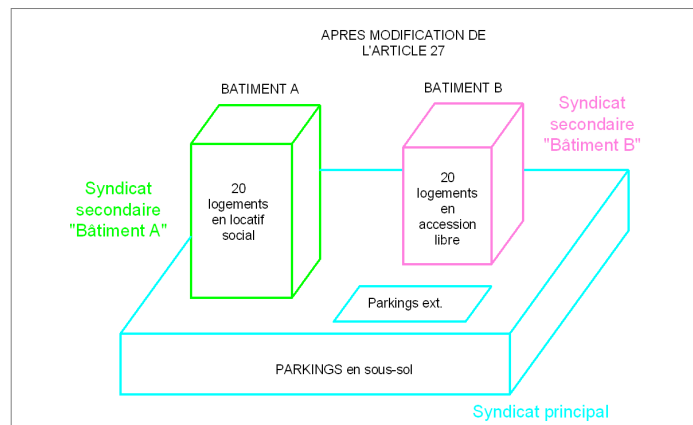
Tout d'abord, la **spécialisation des parties communes** reste la solution la plus utilisée. La division en parties communes spéciales va permettre d'assurer une gestion de la copropriété légèrement différente. En effet, il va découler de la spécialisation des parties communes, des **décisions spécialisées en scrutin restreint lors des assemblées générales**. De plus, la jurisprudence et les auteurs de la doctrine admettent aujourd'hui que la **spécialisation des charges** s'impose comme conséquence nécessaire de la spécialisation des parties communes. Ces possibilités offertes les articles 3, 4, 22 et 24 de la loi doivent être utilisées afin **d'assurer une autonomie partielle** au bailleur social.



La seconde possibilité, rarement envisagée par les praticiens, mais qui peut aboutir à de réels avantages est celle du **macro-lot de copropriété**. La notion de macro-lot n'apparaît dans aucun article de la loi n°65-557 cependant **c'est un type de lots de copropriété particulier**. Basé sur les articles 2 et 9 de la loi qui définissent les parties privatives de la copropriété, le macro-lot créé pour envelopper les logements sociaux va pouvoir être géré en totale indépendance par le bailleur social. Il pourra ainsi **garder ses prérogatives concernant l'établissement des contrats de maintenance et d'entretien et ventiler les charges de la copropriété** entre les appartements **suivant une clé de répartition librement définie**. La contrepartie de cette indépendance est financière. En effet, le macro-lot sera nécessairement **affecté d'une quote-part de charges générales importante**. Le statut de la copropriété s'appliquant, le bailleur social sera toujours soumis à ses défauts.



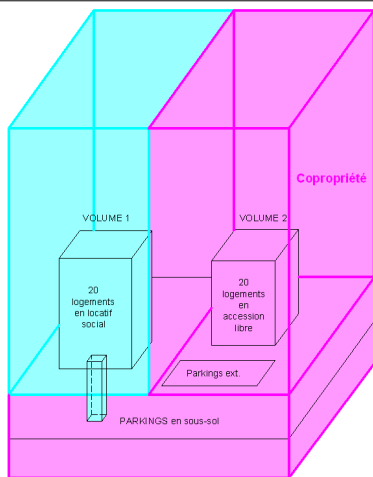
Enfin, **l'article 27 de la loi de 1965 régissant le syndicat secondaire** traduit l'intention du législateur à mettre en place une gestion mieux adaptée de la copropriété lorsqu'une opération immobilière se complexifie. Dans sa philosophie, le syndicat secondaire répond aux exigences des bailleurs sociaux. **Son objet et sa compétence permettent une grande autonomie** et décentralise grandement la copropriété d'origine. Les bailleurs sociaux y trouveraient sûrement leur compte en terme de bilan avantages/inconvénients... Mais le problème majeur de l'article 27 est sa rédaction. **Trois conditions doivent être réunies** pour autoriser la constitution d'un syndicat secondaire : la pluralité des bâtiments, la pluralité des copropriétaires et une décision propre à ces derniers. De ce fait, **le bailleur social, propriétaire de la totalité des lots formant un bâtiment ne pourra donc pas se constituer syndicat secondaire**. C'est malheureusement le souhait de la plupart des organismes HLM dans les opérations mixtes conçus sur plusieurs bâtiments. **Une modification de l'article 27 et de la définition de syndicat** (article 14) permettrait de légaliser la création d'une copropriété avec syndicat secondaire « organisme HLM ».



Si le statut de la copropriété est rejeté par les bailleurs sociaux, malgré les montages vu précédemment, il faut souligner que le mode de division des opérations mixtes souhaité est **la technique de la division en volumes**. Celle-ci a **l'avantage de regrouper l'indépendance de la propriété et la simplicité conventionnelle**.

La division en volumes répond aux exigences des bailleurs sociaux, mais elle peut s'avérer source de problèmes si celle-ci a été mal pensée. C'est là le rôle du Géomètre-Expert. Il est nécessaire qu'une

division en volumes d'un ensemble immobilier soit justifiée. Or, pour éviter à tout prix la copropriété, certains organismes HLM demandent à ce que soit établie une division en volumes alors qu'une gestion sous le statut de la copropriété pourrait fonctionner (charges financières moins importantes et simplification du découpage et de la gestion). Par ailleurs, il est aujourd'hui compliqué de justifier le découpage en volumes lorsqu'une complexité architecturale, structurelle ou de destinations n'est pas avérée. C'est pourtant **le cas de nombreuses opérations mixtes qui sont divisées en deux volumes simples** (un volume locatif social appartenant à l'organisme HLM et un volume appartenant à la collectivité des copropriétaires). Dans ce cas, la limite, cause **d'une requalification sous le régime de la copropriété**, est fragile.



Ce type d'opération mixte regroupe nécessairement **un volume en copropriété**. C'est le volume d'assiette de la copropriété des accédants libres, c'est à dire des lots construits (et/ou conçus) par le promoteur immobilier privé puis mis à la vente (généralement en VEFA)¹⁵² à des particuliers. **La mixité et la division en volumes sont la conséquence d'une imbrication des divisions** (primaire pour la division en volumes immobiliers et secondaires pour la division en lots de copropriété). Cela a des répercussions sur la façon de gérer l'ensemble et notamment dans le cas d'un immeuble complexe ou d'un ensemble immobilier possédant un ou des équipements ou services collectifs. Dans ce cas, **la mise en place d'une organisation collective** de la division est nécessaire pour respecter le

cahier des charges et servitudes mais aussi **pour éviter une requalification juridique sous le statut de la copropriété**.

Malgré ce danger en cas d'absence d'une association syndicale libre ou d'une association foncière urbaine libre, **la création d'une organisation collective est encore mal acceptée par certains bailleurs sociaux qui y voient une complication ultérieure dans la gestion !** Pourtant, les ASL et les AFUL, par leur liberté dans la rédaction des statuts, **restent des organisations collectives souples et nécessaires au bon fonctionnement de la division** (entretien et réparations des équipements collectifs, gestion des services généraux de l'ensemble, souscription à une assurance globale, etc...).

Ces modes de divisions et de gestions immobilières sont à mettre en relation avec **une création récente de la pratique, le bail d'usufruit locatif social**. Il est encore trop tôt pour affirmer que ce dispositif permettra de **mettre en place une mixité urbaine et sociale dans les communes** mais il est néanmoins certain que ce nouveau bail réunit tous les éléments nécessaires à une réelle mixité sociale. En termes de gestion, seule une **bonne convention d'usufruit** et un montage juridique bien conçu satisferont aux bailleurs sociaux. Le bilan des premières expériences lancées actuellement rendra compte des points négatifs et positifs de l'usufruit locatif social.

Aujourd'hui, les préoccupations des organismes HLM sont grandes concernant les problèmes posées par l'absence de foncier en zone urbaine, la nécessité de répondre aux politiques de mixité sociale et la crise économique dans le bâtiment et la construction. Nous avons pu nous rendre compte que les bailleurs sociaux, en relation avec les syndicats de copropriété professionnels et les promoteurs immobiliers privés, **souhaitent des réponses et des conseils pour concevoir un montage technico-juridique efficient, financièrement envisageable et gérable sur le long-terme**.

La conclusion qui ressort principalement des diverses analyses est basée sur **l'anticipation des futurs problèmes de gestions**. C'est pourquoi, **dès la phase de conception du projet avec l'architecte et dès l'acquisition foncière, il est nécessaire d'avoir une vision sur le long-terme et sur la gestion de l'immeuble**. **Une conception architecturale fonctionnelle impliquera une division simplifiée** (moins de servitudes, peu d'éléments communs, etc...) **qui permettra une**

¹⁵² Pour plus d'informations, voir Annexes paragraphe I.3.3.

gestion quasi-autonome des lots ou volumes (peu de charges de copropriété ou de charges entre volumes, absence d'ASL ou d'AFUL si absence d'élément fédérateur). Comme le rappelle Monsieur DALBIN concernant la division en volumes, « *l'équipe pluridisciplinaire (notaire, architecte, géomètre-expert, bureaux d'études...)* devra intervenir **le plus en amont possible du projet pour la conception de la divisions en volumes, afin de donner la plus grande indépendance aux futures propriétés** »¹⁵³.

¹⁵³ DALBIN Jean-François, LEVESQUE Corinne et ROULLEAU Gérard, « *Division en volumes : une technique contractuelle* », revue *Géomètre*, janvier 2006, n°2022, 14 pages (page 42).

V. Bibliographie

Ouvrages

- Commission copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts - Le Géomètre-Expert et la copropriété - édition Publi-topex, novembre 2005 (47 pages).
- Commission copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts - Le Géomètre-Expert et la division en volumes - édition Publi-topex, mai 2008 (54 pages).
- DURAND Patrick - Le permis de construire valant division – éditions Le Moniteur, 5 septembre 2012 (248 pages).
- GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – La Copropriété 2012/2013 – 8ème édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages).
- GUINCHARD Serge et DEBARD Thierry – Lexique des termes juridiques – 19ème édition, DALLOZ éditions, 2012 (918 pages).
- PULSE - Les clés de l'usufruit locatif social : solution innovante de cofinancement de logements sociaux – 2012 (40 pages).

Conférence

- LAPORTE-LECONTE Stéphanie et LE CORRE Laurent, 7 février 2013 - La réalisation d'opérations immobilières complexes : le montage de l'opération – Formation professionnelle ICH-CNAM.
- Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH), 4 et 5 octobre 2007 – Séminaire 07 : les opérations de construction conjointe – ICH Nantes.

Rapports

- BROUANT Jean-Philippe, FATOME Etienne, JEGOUZO Yves, septembre 2009 – Le partenariat entre les organismes d'HLM et les opérateurs privés – 20 pages, Rapport pour le compte de la fédération des Offices de l'Habitat, GRIDAUH.
- L'Union Sociale pour l'Habitat, octobre 2010 – Acheter en VEFA – 93 pages.

Articles et Périodiques

- BOUYEURE Jean-Robert, « *La spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965* », revue Administrer, juin 2010, n°433.
- BOUYEURE Jean-Robert, « *Observation jurisprudentielle sur la spécialisation des votes au sein de l'assemblée générale de copropriétaires* », revue Administrer, février 2003 , n°352, page 51.
- BOUYEURE Jean-Robert et BAUDOUIN Patrick, « *Les syndicats secondaires de copropriétaires* », revue Administrer, février 1999, n°308, 9 pages.
- DALBIN Jean-François, LEVESQUE Corinne et ROULLEAU Gérard, « *Division en volumes : une technique contractuelle* », revue Géomètre, janvier 2006, n°2022, 14 pages.
- GALLOIS Thierry, « *Le nouveau permis de construire valant division* », revue Décideurs : Stratégie Finance Droit, n°107, 2 pages.
- GIVERDON Claude, BOUYEURE Jean-Robert, SERRAIN Jean-François, LAFOND Jacques, CAPOULADE Pierre, « *La copropriété* », revue Géomètre, octobre 1998, n°10, 18 pages.
- JEANNIN Pierre, « *Le montage des opérations d'urbanisme : juridique, technique et financier* », revue Géomètre, janvier 2008, n°2044, 14 pages.
- Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « *Gérer les copropriétés : savoir-faire et valeur ajoutée des organismes HLM* », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2007, n° 117, 52 pages.

- Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « *Vente des logements locatifs des organismes HLM à personne physique : points-clés et recommandations* », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2007, n° 118, 52 pages.
- Les cahiers de l'Union Sociale pour l'Habitat, « *Le Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le logement social* », Les collections d'Actualités Habitat, décembre 2009, n° 131, 120 pages.
- PICARD Vincent, « *Copropriété ou division en volumes : le juste choix* », revue Géomètre, juillet-août 2011, n°2083, 13 pages.
- RAVELET Michel, MAYO Marielle, « *La copropriété et ses alternatives : au cœur de l'activité immobilière* », revue Géomètre, octobre 2012, n°2096, 31 pages.
- SIZAIRE Daniel, « *Division en volumes, copropriété, lotissement...* », revue Géomètre, avril 2000, n°4, 12 pages.

Mémoires

- ALLO Pierre-Jean, 27 juin 2006 – Divisions foncières et procédures de réalisation des opérations immobilières classiques – 72 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- ANNONIER Fabien, 1^{er} juillet 2008 – Le géomètre et les divisions d'immeubles urbains : une difficulté technico-juridique – 84 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- BAMOUNI Augustin, 1^{er} juillet 2008 - Les incertitudes du permis valant division – 78 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- CHEVALLIER Julien, 2 juillet 2012 – La loi de 1965 pour la gestion des grands ensembles – 61 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- JACOPIN Marie-Anne, 9 juillet 2009 – Conséquences pratiques de l'application de la nouvelle réglementation de l'urbanisme sur l'exercice de la profession pour les divisions foncières – 59 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- LEJEAIL Nathalie, 8 juillet 2005 – Copropriété ou division en volumes – 78 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- PAGE Nicolas, 3 juillet 2009 – Réflexion sur les modes de gestions des petits immeubles collectifs – 76 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- RIVOLIER Julien, 11 septembre 2007 – Mixité accession à la propriété et logement social dans un programme immobilier – 64 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.
- ROBIN Thomas, 3 juillet 2009 – Les divisions juridiques de l'immeuble dans le cadre des réhabilitations immobilières sur la ville de Paris – 59 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

Contacts

- Madame Sylvie BONAVENTURE, Juriste, Archipel Habitat – OPH de Rennes Métropole.
- Monsieur Pascal BRINDEJONC, Juriste, Groupe Launay – Promoteur et Aménageur.
- Monsieur Jean-Luc JOUAN, Président Associé de DLJ Gestion – Gestion et Syndic sur la région Rennaise.
- Monsieur Michel POILANE, Syndic à Habitation Familiale – SA Coopérative de Production HLM.
- Monsieur Pascal MASSON, Directeur Général de Habitation Familiale - SA Coopérative de Production HLM.

Autres

- LAPORTE-LECONTE Stéphanie, 2010 – Cours sur la Division de l'immeuble – École Supérieure des Géomètres et Topographes.

- Communauté d'agglomération de Rennes Métropole, octobre 2005 – Programme Local de l'Habitat 2005-2012 de Rennes Métropole – 121 pages.
- Fondation Abbé Pierre, 2013 – L'état du mal-logement en France 18^{ème} rapport annuel – 263 pages.
- Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2012 - Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social – 28 pages.
- Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 30 décembre 2012 – Dossier de presse du dispositif d'aide à l'investissement locatif – 7 pages.
- Fiche pratique du Conseil Général de haute Savoie, juillet 2007 - Produire des logements aidés en mixité – 2 pages.

Ressources électroniques

Consultation des fonds documentaires des éditions législatives (www.editions-legislatives.fr) :

- BD gestion immobilière :
 - Associations syndicales de propriétaires
 - Copropriétés (généralités)
 - Ensembles immobiliers
 - HLM & Copropriété
 - Syndicat de copropriétaires
- BD Construction et Urbanisme
 - Association foncière urbaine
 - HLM
 - Permis de construire
 - Sociétés coopératives de construction
 - Sociétés d'attribution
 - Vente d'immeuble à construire

Consultation de Lexis Nexis JurisClasseur (www.lexisnexis.com/fr/droit/) :

- SIZAIER Daniel, « *Division en volumes : Nature et Principes* », JurisClasseur Géomètre Expert Foncier, Fascicule 10, 2011, Cote 11.1997, 23 pages.
- SIZAIER Daniel, « *Division en volumes : Application et mise en œuvre* », JurisClasseur Géomètre Expert Foncier, Fascicule 20, Cote 05.1998, 26 pages.
- VIGNERON Guy, « *Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative* », JurisClasseur Copropriété, Fascicule 82, 20 septembre 2011, Cote 01.2012, 27 pages.

Sites internet

www.legifrance.gouv.fr : le service public de la diffusion du droit.

www.union-habitat.org : le site d'informations et d'échange sur les HLM et le logement social.

www.arohabitat-bretagne.org : l'association régionale bretonne du mouvement professionnel du logement social.

www.habicoop.fr : le portail de l'association Habicoop, coopérative d'habitants.

www.anil.org : l'agence nationale pour l'information sur le logement.

jurisurba.blogspot.com : l'actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme opérationnel.

avocats.fr/space/christophe.ducellier : blog internet de DUCELIER Christophe, avocat en droit fiscal et droit des sociétés.

www.toutsurlessci.com : tout sur les formes de SCI.

www.jpm-copro.com : actualité juridique sur le droit et la pratique de la copropriété (de M. Jean Pierre MANTELET).

www.jurisprudentes.net : l'analyse jurisprudentielle du droit de l'immobilier.

www.perl.fr : Patrimoine Epargne Retraite Logement – Promoteur immobilier en Usufruit Locatif Social.

www.territoires.gouv.fr : le site du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

www.droit-immo.com : tout savoir sur les associations syndicales de propriétaires et la copropriété.



CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLOME D'INGENIEUR GEOMETRE TOPOGRAPHE**

par

Mathieu AUDERN

**Les outils de divisions et de gestions immobilières
pour répondre aux exigences de mixité sociale
ANNEXES**

Soutenance le 21 mai 2013

JURY

PRESIDENT : Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE Présidente de Jury

MEMBRES : Monsieur Gilles SEVAUX Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL Professeure référent



**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLOME D'INGENIEUR GEOMETRE TOPOGRAPHE**

par

Mathieu AUDERN

**Les outils de divisions et de gestions immobilières
pour répondre aux exigences de mixité sociale
ANNEXES**

Soutenu le 21 mai 2013

JURY

PRESIDENT : Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE Présidente de Jury

MEMBRES : Monsieur Gilles SEVAUX Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL Professeure référent

Sommaire

I. Les dispositions législatives et réglementaires pour le montage des opérations mixtes.....	4
I.1. Les règles d'urbanisme affectant une opération de logements en mixité	4
I.1.1. La servitude d'emplacement réservé.....	4
I.1.2. La majoration des règles de construction	5
I.1.2.1. Majoration des règles de densité suivant l'article L 127-1 du Code de l'urbanisme	6
I.1.2.2. Majoration des règles de densité suivant l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme	7
I.1.2.3. Majoration générale des droits à construire.....	7
I.1.3. La mixité sociale au sein du PLU	8
I.1.3.1. La création d'une nouvelle servitude, la servitude de mixité sociale	8
I.1.3.2. La servitude de mixité sociale supprimée : de nouvelles dispositions prises	9
I.2. Le nouveau permis valant division : le permis des opérations mixtes ?.....	11
I.2.1. Il sort du champ d'application du lotissement	12
I.2.2. Il offre la possibilité d'une pluralité de maîtres d'ouvrages.....	12
I.2.3. Il porte sur une ou plusieurs unités foncières contigües	12
I.2.4. Les règles d'urbanisme sont applicables à l'assiette globale du projet	13
I.3. Les partenariats et associations partielles entres organismes HLM et opérateurs privés	13
I.3.1. La création d'une nouvelle forme sociétaire: la SCIAPP	13
I.3.2. Un nouveau bail au Code de l'urbanisme : l'usufruit locatif social.....	14
I.3.3. La VEFA ouverte aux organismes HLM	15
I.3.3.1. Les évolutions textuelles en faveur des organismes d'habitat social	15
I.3.3.2. Les avantages et les inconvénients de la VEFA.....	16
I.4. Les dernières évolutions législatives en faveur du logement social.....	17
I.4.1. Le renforcement des obligations de la loi SRU concernant les logements sociaux	17
I.4.2. La décote de la valeur du foncier de l'Etat.....	18
I.4.3. Le bail à construction sur les terrains de l'Etat pour produire du logement social ..	18
I.4.4. Réflexions sur la règle des trois tiers bâtis	18
I.4.5. Nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif	19
II. Les différents montages juridiques	20
II.1. Annexe n°1 : la copropriété avec parties communes spéciales	21
II.1.1. Variante : la copropriété avec parties communes spéciales – bâtiment unique	22
II.2. Annexe n°2 : la copropriété avec un macro-lot	23
II.2.1. Variante : la copropriété avec un macro-lot – bâtiment unique	24
II.3. Annexe n°3 : la copropriété avec syndicat secondaire	25
II.3.1. Variante n°1 : la copropriété avec syndicat secondaire et construction « indépendantes "	27
II.3.2. Variante n°2 : la copropriété avec syndicats secondaires et parties communes spéciales de cage d'escalier	28
II.3.3. Variante n°3 : la copropriété avec syndicats secondaires et macro-lot locatif social	29
II.4. Annexe n°4 : la copropriété juxtaposée à un volume immobilier	30
III. Maîtrise foncière et permis de construire valant division	31
III.1. Le permis valant division classique.....	32
III.2. Le permis valant division et le transfert partiel.....	33
III.3. Le permis valant division en co-titularité	34

IV. Les interactions : schéma de principe lors des opérations immobilières mixtes.....	35
V. Calcul des quotes-parts de charges communes générales.....	36

I. Les dispositions législatives et réglementaires pour le montage des opérations mixtes.

I.1. Les règles d'urbanisme affectant une opération de logements en mixité

I.1.1. La servitude d'emplacement réservé

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU) est une loi cadre de l'urbanisme. Elle est principalement connue du grand public par son article 55 relatif à l'instauration d'un quota de logements sociaux dans certaines communes.

Nous ne reviendrons pas sur les grandes dispositions créées par la loi SRU. Cette loi a fait l'objet de nombreux rapports, analyses, études et mémoires, et ce n'est pas l'intérêt de notre sujet que de reprendre ces éléments.

Cependant, nous avons trouvé pertinent de revenir sur l'article 4 de la loi SRU qui définit le PLU et notamment sur la rédaction de l'article L123-2 b° du CU.

Article L123-2 b° du CU :

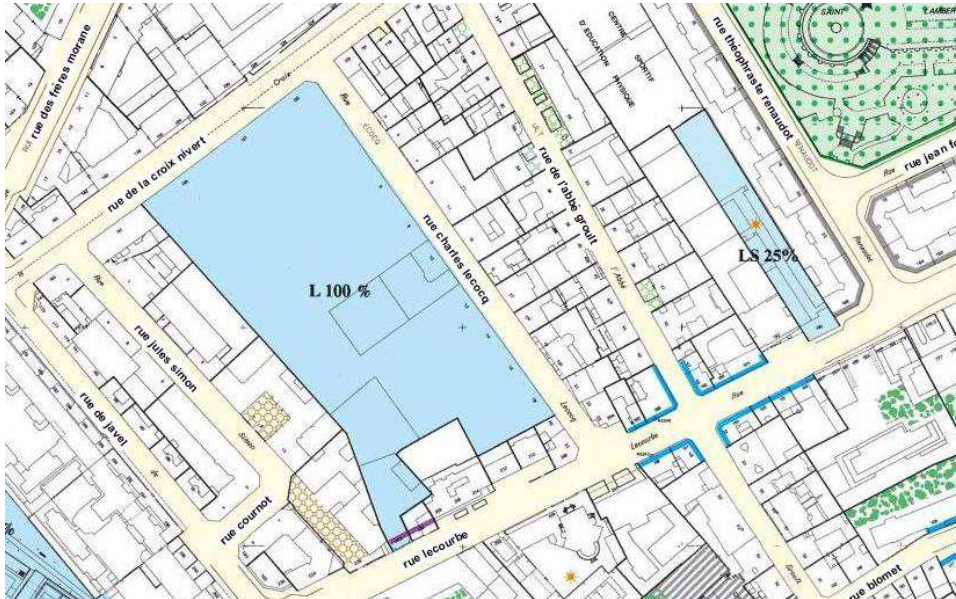
« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

*b) **A réserver des emplacements** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »*

Dans ces emplacements réservés, quels programmes de logements sont susceptibles d'être réalisés ?

Les logements sociaux dans les zones déficitaires,
les logements intermédiaires dans les zones plutôt occupées par des logements sociaux,
des logements étudiants, des logements pour personnes âgées, etc...

Il faut bien comprendre la spécificité de l'article L123-2 b° du CU : Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées, c'est-à-dire que le PLU doit définir des programmes spécifiques pour chaque emplacement réservé.



Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (L.123-2 b)

- LS 25%** Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 25% de la surface hors œuvre nette, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3
- L 50%** Obligation de réaliser en habitation au moins 50% de la surface hors œuvre nette, et d'affecter au moins 50% du programme d'habitation prévu à du logement social, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3.
- LS 50%** Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50% de la surface hors œuvre nette, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3
- L 100%** Obligation de réaliser en habitation 100% de la surface hors œuvre nette, et d'affecter au moins 50% du programme prévu à du logement social, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3
- LS 100%** Obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 100% de la surface hors œuvre nette, dans les conditions énoncées à l'article UG.2.3

Source : PLU en ligne de Paris (<http://paris-a-la-carte-version-pl.paris.fr/carto/mapping>)

Il peut définir le programme, le contenu de celui-ci en terme de logements (quelle typologie ?) et imposer des surfaces de plancher minimum sur le terrain.

Par ailleurs, en tant que servitude, le droit de délaissement prévu à l'article L230-1 du CU est applicable.

Ainsi, la loi SRU a offert un moyen règlementaire aux communes et EPCI pour produire des logements dans les objectifs de mixité sociale et, avec l'article L123-2 b°, de définir des sites prioritaires pour des opérations.

I.1.2. La majoration des règles de construction

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, aussi appelée loi de mobilisation pour la production de logements et de lutte contre l'exclusion (MOLLE), est intervenue dans l'objectif (entre autre) de faciliter le lancement des travaux de constructions de logements.

En effet, l'article 40 de la loi MOLLE autorise des assouplissements aux règles de construction. Avant la loi MOLLE, afin d'augmenter la constructibilité des terrains, dans les PLU prévoyant un coefficient des sols (COS), il existait des possibilités de majorer celui-ci dans certaines conditions :

- Dépassement de COS, dans la limite de 20%, à la double condition que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et que le coût du foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un certain montant fixé par décret ¹ .

¹ Ancien article L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dépassement de COS, dans la limite de 50% et dans certains secteurs délimités, en cas de réalisation de projets comportant plus de 50 % de logements sociaux².
- Dépassement de COS, dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable³.

La loi MOLLE a permis d'assouplir les règles de construction afin d'augmenter la densité urbaine. Pour cela, cette loi permet de ne plus se baser uniquement sur les dispositifs de majoration de COS. Ainsi, les assouplissements concernent **le volume constructible des terrains** tel qu'il résulte du COS mais également des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (règles de densité).

I.1.2.1. Majoration des règles de densité suivant l'article L 127-1 du Code de l'urbanisme

Dans sa version antérieure, l'article L127-1 du CU, permettait une majoration de COS à hauteur de 20% suivant deux conditions à réunir :

la partie de la construction en dépassement de COS ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat,

le coût du foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un certain montant fixé par décret.

Comme nous pouvons le constater, l'article L127-1 (version antérieure) était à la fois compliqué à analyser vu la lourdeur de sa rédaction. Quels sont les logements à usage locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat ? Est-ce les logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du CCH ? De plus, cet article ne permettait pas d'être appliqué à de nombreuses opérations de réalisation de logements puisque il fallait être en présence d'un terrain au coût inférieur à celui défini par le décret.

C'est pourquoi, face à ces conditions trop contraignantes, et pour permettre une relance de la production de logements sociaux, la loi MOLLE a modifié en profondeur l'article L127-1 du CU.

Dans sa version actuelle, datant de la loi MOLLE, et légèrement revue par l'article 5 de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, **la majoration des règles de densité atteint 50% en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.**

Article L127-1 du CU :

« Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité »

Comme nous l'avons vu précédemment, cette majoration existait depuis la loi ENL (article 4). En effet, auparavant, seules les communes de plus de 20 000 habitants et celles de 1500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50000 habitants pouvaient appliquer cette majoration⁴.

Actuellement, par sa nouvelle rédaction du fait de l'article 40 de la MLLE, le champ d'application de l'article L127-1 du CU est étendu :

- à toute les communes sans distinction ;

² Article 4 de la loi ENL. Cette disposition n'est plus applicable pour les nouveaux projets car elle touchait uniquement les permis délivrés avant le 1^{er} janvier 2013.

³ Article L 128-3 du Code de l'Urbanisme.

⁴ Cette majoration n'était possible que pour les permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

- la mesure s'applique sans condition de délais ;
- la majoration peut atteindre 50% du volume constructible tel qu'il résulte soit du COS comme précédemment, soit des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (nouvelle rédaction issue de l'assouplissement des règles prônées par la loi MOLLE).

Enfin, dans sa rédaction, l'article L127-1 du CU est bien plus clair en définissant précisément quels sont les logements locatifs sociaux comptabilisés ⁵.

On remarquera l'attention du législateur d'éviter tout abus de la part des promoteurs privés dans l'obtention de terrain en secteur tombant sous l'article L127-1. En spécifiant que « *pour chaque opération, elle [la majoration] ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.* », le législateur évite ainsi au promoteur de bénéficier d'une majoration des règles de densité importante sur son programme de logements sans pour autant réaliser un nombre de logements sociaux suffisant.

Par exemple, sans cette disposition, un promoteur privé pourrait bénéficier de 50% de majoration bien que sur 50 logements, uniquement 5 logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du CCH sont réalisés. Grâce à cette rédaction, le législateur évite les dérives possibles et permet de produire un nombre plus important de logements locatifs sociaux tout en facilitant les opérations de construction.

I.1.2.2. Majoration des règles de densité suivant l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme

Plus généralement, la loi MOLLE a modifié l'article L123-1-11 du CU afin de permettre de prendre en compte non plus uniquement le COS pour fixer la densité maximum des constructions admises sur un terrain.

Ainsi, depuis l'article 40 de la loi MOLLE, on ne se base plus uniquement sur le COS dans l'article L123-1-11 du CU, mais aussi sur les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Article L123-1-11 du CU :

« Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. »

En modifiant cet article, la loi MOLLE a permis d'assouplir les règles de construction sur les terrains situés dans les secteurs visés par le PLU, et ainsi favoriser la densité et la production de logements.

Remarquons que cette majoration ne peut être employée cumulativement avec celles prévues en cas de constructions de logements sociaux⁶ ou de constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable⁷.

I.1.2.3. Majoration générale des droits à construire

La loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration temporaire⁸ des droits à construire a mis en place une augmentation de la majoration des règles de densités relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol ou du coefficient d'occupation des sols. Il est ainsi décidé que dans la nouvelle loi :

⁵ Ce sont ceux définis à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

⁶ Article L 127- 1 du Code de l'Urbanisme.

⁷ Article L 128-1 du Code de l'Urbanisme.

⁸ La mesure est transitoire, elle ne s'applique que pour les demandes d'autorisations d'urbanismes déposées avant le 1^{er} janvier 2016.

«Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.»

Ainsi, par rapport aux dispositifs existants⁹, la logique de la mesure est inversée puisque **la majoration générale de 30% est applicable automatiquement** sur l'ensemble des territoires concernés. A moins que l'EPCI ou la commune ne délibère pour refuser l'application de cette majoration, celle-ci s'applique. C'est donc un dispositif national qui s'impose localement.

En revanche, notons que si la majoration dite locale (c'est à dire la majoration de 20% de l'article L123-1-11 du CU) a été institué sur le territoire d'une commune, alors la majoration générale ne s'applique pas. Cependant, par souci de cohérence, la majoration locale de l'article L123-1-11 du CU peut désormais atteindre 30% et non plus 20%.

Par ailleurs, une fois la majoration générale applicable, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut toutefois adopter à tout moment une délibération qui met fin à son application sur tout ou partie de son territoire. De ce fait, il peut également instituer à la place la majoration locale.

Logiquement, le cumul des dispositifs de majoration tels que ceux prévus aux articles L127-1 et L128-1 du CU avec la majoration générale ne doit pas entraîner une majoration totale des règles de densité supérieure à 50%.

I.1.3. La mixité sociale au sein du PLU

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, consolidée le 6 mars 2007, est un texte législatif majeur en faveur du logement social.

C'est tout d'abord la mise en place d'un dispositif d'incitation fiscale favorisant l'investissement dans le logement locatif à loyer intermédiaire : le dispositif Borloo populaire. Nous ne nous attarderons pas sur ce dispositif aujourd'hui annulé et remplacé par le dispositif Duflot¹⁰, aux contours sensiblement identiques.

Les réelles dispositions de la loi ENL concernent principalement les communes et la construction de logements sociaux. Pour notre part, nous nous attacherons à analyser les dispositions majeures en faveur de la production de logements sociaux et de la mixité sociale.

I.1.3.1. La création d'une nouvelle servitude, la servitude de mixité sociale

L'article principal dans ce sens, et qui modifie le droit de l'urbanisme en conséquence, est l'article 4 de la loi ENL. Il modifie les documents d'urbanisme et notamment le PLU dans le but de faciliter l'adaptation de ces mêmes documents aux objectifs fixés en matière de logement. Concernant le principe de mixité sociale, un alinéa d° est rajouté à l'article L 123-2 du Code de l'urbanisme : une nouvelle servitude d'urbanisme que nous appellerons **servitude de logements locatifs ou servitude de mixité sociale**.

Article L123-2 d° du CU :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

⁹ Article L 123-1-11 et L 127-1 du Code de l'Urbanisme.

¹⁰ Voir paragraphe I.4.5.

*d° A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un **pourcentage** de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»*

Les communes et EPCI peuvent désormais délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU. En imposant ainsi des quotas de logements sociaux dans ces zones grevées de cette servitude, les communes augmenteraient ainsi leur offres en logements sociaux pour atteindre les objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

Avec la loi ENL et notamment cet article 4 codifié au L123-2 d° du CU, le droit de l'urbanisme évolue pour tenter d'influer sur l'occupation des logements. Le fondement majeur de cette évolution est la mixité sociale. C'est là tout l'intérêt et l'ambiguïté de la servitude de mixité sociale car c'est l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés existant qui doit être respecté.

Cependant, *« il est difficile d'expliquer ce que recouvre concrètement dans les documents ou opérations d'urbanisme l'objectif de mixité sociale. »* On peut entendre que l'objectif de mixité sociale imposé par le CU et le CCH est celui de *« la diversité sociale, de l'équilibre entre des catégories socio-économiques sur un même espace géographique. »* Cet objectif implique alors que *« l'occupation sociale d'un quartier, voire d'un immeuble (dans le cadre des attributions de logement), soit la plus diversifiée possible. »*¹¹

C'est justement le but de cette nouvelle servitude de mixité sociale : Permettre d'incorporer un pourcentage de logements locatifs dans un programme de logements.

Mais cette servitude, comme toute servitude, constitue une limitation du droit de propriété sur le terrain concerné. Ainsi en contrepartie de l'instauration de cette servitude, un droit de délaissement y est attaché, qui implique pour les propriétaires la possibilité de mettre en demeure la commune d'acquérir leur terrain¹². Si la commune refuse l'acquisition, alors la servitude n'est plus opposable.

En conclusion, un promoteur, propriétaire d'un terrain en secteur « servitude mixité sociale », pour remplir son obligation aura plusieurs possibilités pour le montage de son programme.

Il pourra :

- Réaliser lui même le programme en tenant compte de la contrainte de pourcentage fixé par le PLU.
- Revendre une partie de son terrain à un organisme producteur de logement social (OPH, SEM, ESH, etc...).
- Utiliser son droit de délaissement et ainsi vendre à la commune son terrain.
- Recourir à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)¹³. Le promoteur-constructeur transfèrera ainsi au fur et à mesure des travaux la propriété au bailleur social (pour les logements locatifs sociaux correspondant au pourcentage prévu par la servitude), et les autres logements à des acquéreurs privés.
- Recourir au démembrement temporaire du droit de propriété tel que l'usufruit locatif social¹⁴.
- Signer un bail à construction avec un organisme d'habitat social (OPH, SEM, ESH, ...).

Nous reviendrons par la suite de ce mémoire, sur les diverses divisions et modes de gestions des opérations immobilières mixtes.

I.1.3.2. La servitude de mixité sociale supprimée : de nouvelles dispositions prises

Le Code de l'Urbanisme est fait pour évoluer face aux attentes des praticiens et des experts.

¹¹ Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 2008 - Planification urbaine et mixité sociale : les servitudes de logements locatifs, une nouvelle étape en droit de l'urbanisme – Analyses juridiques.

¹² Article L 230-1 du Code de l'Urbanisme.

¹³ Voir paragraphe I.3.3.

¹⁴ Voir paragraphe I.3.2.

C'est dans ce sens, seulement trois ans après la loi ENL qui instaurait une nouvelle servitude d'urbanisme communément appelée « servitude de logements locatifs sociaux » ou « servitude de mixité sociale », que la loi MOLLE a abrogé, dans son article 32, le d° de l'article L123-2 du CU.

La servitude de mixité sociale et le droit de délaissement qu'elle impliquait sont donc supprimés. Cette servitude, qui semblait être un magnifique outil basé sur les fondements de la mixité sociale au sein d'un même programme de logement disparaît à cause de sa contrepartie : le droit de délaissement.

Rappelons l'article L123-2 d° du CU : « *dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

En contrepartie, les propriétaires de terrains situés dans ces secteurs bénéficiaient d'un droit de délaissement, c'est à dire qu'il pouvaient mettre en demeure la commune d'acquérir le terrain. Si celle-ci ne voulait pas acquérir le terrain en question, alors la servitude ne s'appliquait plus.

Peu de communes ont institué dans leurs PLU cette servitude en zone urbanisée ou à urbaniser, par crainte de ce droit de délaissement. Ne pouvant pas acquérir les terrains délaissés, la servitude disparaissait et de ce fait le propriétaire (généralement promoteur immobilier) pouvait alors réaliser son opération de logements sans la contrainte du pourcentage de logements sociaux à inclure à ce même programme. L'instauration de ce dispositif perdait alors de son intérêt.

Pour contrer ce problème, l'article L123-2 d° a été abrogé, mais la loi MOLLE a permis de conserver le principe général de cette servitude par le biais de l'article L123-1-5 16° du CU.

Article L123-1-5 16° du CU :

« *Le règlement [du PLU] peut :*

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Quel sont les différences entre l'ancien article L123-2 d° et le nouveau L123-1-5 16° du CU ?

Tout d'abord, le point commun est que les communes conservent la possibilité de délimiter dans leurs PLU des secteurs pour l'affectation d'un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements. La règle est donc prévue dans le PLU et le principe initial de l'article L123-2 d° est maintenu.

Mais les différences sont toutefois majeures puisque :

Aucun droit de délaissement n'est accordé aux propriétaires des terrains situés dans le secteur défini, Etaient visés par l'article L123-2 d° du CU, « *des catégories de logements locatifs* » tandis que pour le nouvel article L123-1-5 16° du CU, sont désormais visés tous les logements, c'est-à-dire **les logements locatifs sociaux (ou non) comme ceux en accession sociale (ou non)**.

De plus, réglementairement, les documents graphiques du PLU doivent faire figurer ces secteurs (article R123-12 du CU), et « *lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du b° de l'article L123-2 ou dans un secteur délimité en application du d° du même article dans sa rédaction antérieure à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 ou en application du 16° de l'article L. 123-1 le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »* (article R431-16-1 du CU)

La révision de la servitude de mixité sociale pour en faire un secteur à part entière du PLU va dans le sens des objectifs de mixité sociale et de production de logements sociaux. On pourra toutefois s'interroger sur le fait que les « catégories de logements » soient laissés au libre choix des communes qui définissent ceux qui tombent sous le coup de l'article L123-1-5 16° du CU. Peut être qu'en

définissant ces « catégories de logements » dans la loi elle-même (logements sociaux L302-5 du CCH par exemple), l'objectif de mixité sociale au sein du programme pourrait être assuré et le nombre de logements sociaux produits augmenté. Le législateur en a décidé autrement, sûrement pour permettre de comprendre l'objectif de mixité sociale dans son ensemble et non pas réduit à la connotation logement social.

Remarquons qu'en cumulant les dispositions de l'article L123-1-5 16° du CU avec celles de l'article L127-1 du CU, il est possible d'obliger un promoteur à réaliser 50% de logements sociaux dans son programme de logements (L123-1-5 16° du CU). Pour cela, il bénéficiera alors d'un dépassement de 50% des règles de densité sur le terrain en question (L127-1 du CU).

Gardons cependant à l'esprit que c'est le conseil municipal ou l'organe délibérant d'un EPCI qui décide de déterminer des secteurs L123-1-5 16° ou des secteurs L127-1. Par conséquence, rien n'oblige les communes ou EPCI à modifier le PLU pour insérer ces nouveaux secteurs.

De même, ils ont libre choix de fixer le pourcentage à appliquer sur le programme, la typologie de logements, les secteurs concernés, et à partir de quelle taille de programme (en nombres de logements) l'article L123-1- 16° s'applique. Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI doit donc tenir compte de la situation locale pour fixer ces critères. Comme nous avons pu le constater, suivant les PLU, les modalités retenues varient fortement.

Les secteurs sont instaurés dans les zones U et AU dans le respect de la mixité sociale, ainsi, à titre d'exemple, dans les secteurs comprenant peu de logements sociaux, le PLU pourrait imposer la construction de tels logements, tandis que dans les secteurs comprenant une forte proportion de logements sociaux, il devrait plutôt prévoir la construction de logements intermédiaires ou privés. Ainsi, la part de logements (intermédiaires ou sociaux) devra être fixée par le PLU et correspondre aux besoins recensés.

On conclura que ces articles (L123-1-5 16° et L127-1 du CU) sont des outils législatifs puissants pour atteindre les objectifs de mixité sociale dans les opérations de logements. Cependant, on peut regretter que ces articles vont dans un sens volontariste de la part des communes et EPCI, mais en aucun cas ils contraignent ceci à participer par le biais du PLU à la production de logements sociaux.

I.2. Le nouveau permis valant division : le permis des opérations mixtes ?

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme et notamment de son décret d'application en date du 1^{er} octobre 2007, le droit de l'urbanisme a considérablement évolué. Le but de cette réforme étant principalement de simplifier les autorisations et les règles d'urbanisme. Les praticiens et les experts réclamaient en effet plus de clarté et de cohérence face aux applications parfois complexes occasionnées par son interprétation aléatoire et à l'insécurité juridique qu'il renfermait vis à vis des utilisateurs.

Pour notre part, nous ne reviendrons pas sur toutes les modalités de cette réforme mais uniquement sur un point important concernant la réalisation d'une opération complexe mixant un opérateur bailleur social et un opérateur privé. Ce dispositif de plus en plus retenu par ces mêmes opérateurs est le nouveau permis de construire valant division (PCVD).

Logiquement, nous ne détaillerons pas en profondeur les modalités du PCVD car il a déjà fait l'objet de nombreuses études¹⁵, mais nous allons voir en quoi les changements qu'a subi le PCVD grâce à la réforme de 2007 en a fait un permis de construire très intéressant pour la réalisation d'opérations mixtes incluant plusieurs bâtiments.

Article R431-24 du CU :

¹⁵ BAMOUNI Augustin, 1^{er} juillet 2008 - Les incertitudes du permis valant division – 78 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieures des Géomètres et Topographes et DURAND Patrick, 5 septembre 2012 - Le permis de construire valant division – 248 pages, éditions Le Moniteur.

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, 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. »

Alors pourquoi le permis de construire valant division est un bel outil pour les opérateurs de programme mixte ?

I.2.1. Il sort du champ d'application du lotissement

D'après l'article R442-1 du CU, ne constituent pas des lotissements et ne sont donc soumis ni à déclaration préalable, ni à permis d'aménager les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24.

Le PCVD permet donc de diviser un terrain sans tomber sous le coup du lotissement et ainsi permet **d'aménager sans avoir à constituer un permis d'aménager (PA)**.

Comme le souligne M. Augustin BAMOUNI dans son mémoire de fin d'études, « **la procédure du PCVD est plus rapide que celle du PA et nécessite en principe les mêmes délais que ceux d'un permis de construire ordinaire.** Elle occasionnera sans doute un gain de temps considérable et une procédure moins lourde pour les professionnels. » Et il rajoute que « le PCVD pourrait avoir du succès auprès des professionnels. Bon nombre d'entre eux préféreront faire des demandes de permis dans les conditions du R431-24 plutôt que d'opter pour le permis d'aménager. »

I.2.2. Il offre la possibilité d'une pluralité de maîtres d'ouvrages

C'est la nouveauté majeure du nouveau PCVD par rapport à sa version antérieure à 2007. Un même PCVD pourra être **demandé par plusieurs pétitionnaires**.

Autrement dit, le PCVD pourra être demandé par plusieurs maîtres d'ouvrage et un transfert partiel ou global pourra être effectué, ce qui est très pratique pour des opérations de réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale car :

- Un bailleur social et un promoteur privé pourront ainsi être **co-maître d'ouvrage**, ce qui facilitera grandement la mise en place du projet respectif. Ils déposeront un permis de construire conjoint et établiront une convention de co-titularité pour définir leur droit et devoir. Dans cette situation, ils seront alors solidaires quant à la réalisation des équipements communs à l'opération totale.
- Le permis pourra aussi être délivré à une seule personne physique ou morale (un seul maître d'ouvrage), soit un constructeur-bailleur social, soit un promoteur privé, et ensuite le PCVD fera l'objet d'un **transfert partiel** à l'un ou l'autre des opérateurs.

I.2.3. Il porte sur une ou plusieurs unités foncières contiguës

Remarquons avant d'analyser le texte par rapport à notre problématique que l'article R431-24 a été modifié par le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

En effet, dans sa version antérieure, le R431-24 portait « *sur un même terrain* » ce qui a soulevé quelques questions pour les praticiens. Le terme de terrain étant mal défini, le législateur a voulu en 2012 préciser le champ d'application du PCVD le reformulant dans le sens du Conseil d'Etat, c'est à dire en modifiant le terme « *même terrain* » par « *une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës* ».

Aujourd'hui, l'unité foncière est très bien définie par la jurisprudence du CE dans ces termes : « *un îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision* ¹⁶ ».

De plus, le terrain d'assiette est également défini depuis le décret du 28 février 2012 : Il comprend « *une ou plusieurs unités foncières contiguës* » et ainsi ne permet plus de laisser planer le doute sur ce que pouvait englober le terrain d'assiette.

On peut donc facilement conclure depuis le décret du 28 février 2012, sans créer de controverse ou de liberté d'interprétation, que plusieurs promoteurs (organismes social de l'habitat, promoteurs privés...) ayant chacun une unité foncière contiguës à l'autre, peuvent mettre leurs unités foncières en commun et ainsi déposer une demande de PCVD sur le terrain d'assiette.

I.2.4. Les règles d'urbanisme sont applicables à l'assiette globale du projet

Comme le note M. Thierry Gallois, avocat associé du Cabinet Racine, « le principe est que les règles d'urbanisme sont appliquées à l'assiette globale du projet sans prise en compte des divisions postérieures, c'est à dire abstraction faite du plan de division ».

L'article R123-9 du CU énumère les règles d'urbanisme que peut comprendre un règlement de PLU, c'est à dire les règles qui peuvent avoir un impact sur la physiologie du projet. C'est à ces règles (ainsi que celle du COS définie à l'article R123-10) que M. Thierry Gallois fait référence.

L'article en question qui permet de confirmer cette affirmation est l'article R123-10-1 du CU :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En conclusion, la surface plancher, les règles de prospect, de hauteur de construction, d'obligations en matière d'espaces libres et de plantations, etc... seront appréciées au regard de l'assiette avant division et non au regard de chacun des terrains issus de la division. Cela permettant notamment à un terrain de se retrouver surdensitaire mais en conformité au regard du droit de l'urbanisme et du PLU.

Cependant, ajoutons un bémol à cet avantage : Le PLU peut contenir une disposition restreignant cette liberté comme le précise la dernière ligne de l'article R123-10-1 du CU.

I.3. Les partenariats et associations partielles entres organismes HLM et opérateurs privés

I.3.1. La création d'une nouvelle forme sociétaire: la SCIAPP

¹⁶ Conseil d'Etat, 27 juin 2005, n° 264667.

L'article 34 de la loi ENL a instauré un nouveau statut de société civile immobilière afin de développer l'offre de logements et de favoriser l'accès à la propriété : La Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).

Ce type de société est un outil intéressant pour les organismes HLM souhaitant céder un immeuble d'habitation (ou une partie de celui-ci) à ses locataires. En apportant en nature des biens immeubles (bâtiment, appartements...) à la SCIAPP, l'organisme HLM devient gérant-associé de cette société et les locataires désirant devenir propriétaires deviennent des locataires-associés. Ce dernier achète progressivement son logement au grès des parts qu'il met dans la SCIAPP.

L'article 34 de la loi ENL a été codifié dans une nouvelle section du CCH aux articles L443-6-2 à L443-6-13. Notons le caractère particulier de la SCIAPP qui repose sur l'implication d'un organisme HLM dans la société tel que défini aux termes de l'article L443-6-3 du CCH : « *L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés* »

Ce type d'accès à la propriété de logements sociaux est original et permet ainsi, au fur et à mesure que les locataires deviennent propriétaires, d'amener de la mixité d'occupation au sein de l'immeuble. Le logement une fois acquis par le locataire peut alors être revendu et permettre ainsi à une autre catégorie sociale de s'installer au sein de l'immeuble.

De plus, il est également possible pour l'organisme HLM de contracter plusieurs prêts locatifs sociaux¹⁷ différents (PLAI, PLS et PLUS) permettant de faire cohabiter plusieurs catégories de ménages en fonction de leurs revenus. Cela amenant une mixité sociale au sein des immeubles apportés à la SCIAPP. Notons cependant que les ménages étant au dessus du plafond de ressource PLS n'ont pas accès au logement de la SCIAPP. Pour ainsi dire, la SCIAPP reste un dispositif d'accès-location au profit des locataires de logements sociaux.

Malgré le peu d'informations et de projet concret autour de la SCIAPP, du fait de sa réglementation récente, l'analyse des avantages et des inconvénients de la SCIAPP comme mode de division et de gestion d'un ensemble immobilier mixte sera vu dans la suite de ce mémoire.

I.3.2. Un nouveau bail au Code de l'urbanisme : l'usufruit locatif social

L'article 42 de la loi ENL a modifié le titre V du Livre II du CCH en y ajoutant un nouveau bail : le bail dans le cadre d'une convention d'usufruit. Ce bail est principalement connu sous le nom d'Usufruit Locatif Social (ULS). Ce nouveau bail est codifié aux articles L253-1 à L253-8 du CCH. Il est aujourd'hui utilisé par quelques bailleurs sociaux afin d'augmenter et diversifier leurs offres en logements sociaux.

Ce nouveau bail qui constitue à **démembrer la propriété pour une durée minimale de 15 ans**, permet à l'investisseur privé d'accéder au logement à des conditions financières et fiscales avantageuses et permet au bailleur social de réaliser des opérations de production de logement social à moindre frais pouvant ainsi répondre aux besoins de la population.

Mis en place par les praticiens depuis les années 2000 dans quelques opérations immobilières basées sur le principe de démembrement de propriété (usufruitier et nu-propiétaire), l'usufruit locatif social (ULS) est désormais codifié et reconnu par le CCH. Avant la loi ENL, les opérations étaient juridiquement compliquées à monter et « *tout était prévu de façon conventionnelle : qui, de l'usufruitier ou du nu propriétaire, devait assurer le bien, l'entretenir, etc. ? Les premiers contrats faisaient des dizaines de pages !* ». l'avantage majeure de la loi ENL est donc d'avoir reconnu l'ULS car désormais « *son cadre juridique est clair et les opérations beaucoup plus simples à monter.* »¹⁸

Cependant, il faut noter que l'ULS est un dispositif encore méconnu des opérateurs bailleurs sociaux qui, par méconnaissance ou par frilosité envers un mode de division immobilière et de gestion

¹⁸ PULSE, 2012 - Les clés de l'usufruit locatif social : solution innovante de cofinancement de logements sociaux – 40 pages.

innovant et encore au stade de développement. Quels sont les avantages et les inconvénients de ce mode de division et de gestion ? Telle est la question à laquelle nous tenterons de répondre dans la suite de ce mémoire.

I.3.3. La VEFA ouverte aux organismes HLM

Nous ne nous attarderons pas sur les caractéristiques détaillées de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Il existe une littérature importante sur le sujet et il n'est pas de notre intérêt de reprendre dans ce mémoire les modalités de la VEFA.

Cependant, il paraît utile de revenir sur les évolutions textuelles autour de la VEFA et des organismes HLM. Nous nous focaliserons donc sur les applications du régime de la VEFA aux organismes d'habitat social.

I.3.3.1. Les évolutions textuelles en faveur des organismes d'habitat social

Les organismes HLM sont soumis à **la loi MOP** et donc la question de l'achat en VEFA semble impossible pour les bailleurs sociaux. Mais le législateur a rédigé des dérogations. La loi MOP ne s'applique donc pas aux organismes HLM dans deux cas spécifiques:

- « **Aux ouvrages de bâtiment acquis par les organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés d'économie mixte par un contrat de vente d'immeuble à construire prévu par les articles 1601-1, 1601-2, et 1601-3 du code civil.**
- **Lorsqu'ils sont destinés à s'intégrer à des constructions relevant d'autres régimes juridiques, les ouvrages édifiés par les organismes énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être dispensés de tout ou partie de l'application de la présente loi. Cette dispense est accordée par décision du représentant de l'Etat dans le département.**¹⁹ »

La loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991, en modifiant l'article 1^{er} de la loi MOP, a définitivement autorisé la technique de la VEFA pour les organismes HLM en faisant sortir du champ d'application de la loi MOP ces derniers.

Par la suite c'est à partir des années 2000 que des précisions de nature juridique sont venues faciliter l'utilisation de la VEFA pour les organismes bailleurs sociaux²⁰. Il faut souligner la formule récurrente adoptée par les rédacteurs de ces textes pour justifier la VEFA : « **favoriser le développement de la mixité sociale** » soit « *dans les ensembles immobiliers* », soit « *dans les quartiers* ».

Du fait de la crise immobilière et du logement commencée aux alentours de l'année 2007, le législateur a dû faire évoluer les textes afin de soutenir le secteur HLM dans son objectif d'intérêt général. C'est pourquoi la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions et d'investissement publics et privés est venue assouplir la circulaire de 2001 en supprimant le verrou de 50% maximum de logements sociaux pour une même opération dans les programmes privés.

Désormais, l'article 4 de la loi du 17 février 2009, codifié au L433-2 du CCH, précise que un organisme HLM ou une SEM peut acquérir en VEFA « **des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient été déposées.** » Il n'y a donc plus de contrainte quant aux nombres de logements que les organismes HLM ou SEM peuvent acquérir en VEFA, même si l'acquisition en

¹⁹ Article 1 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

²⁰ Décret n° 2001-104 du 8 février 2000, Circulaire n° 2001-19 du 12 mars 2001, Circulaire n°2003-79 du 30 décembre 2003, Réponse ministérielle n° 67926 du 13 septembre 2005.

totalité d'un programme est toujours impossible. Ce serait dans ce cas là, un contournement de la loi MOP.

I.3.3.2. Les avantages et les inconvénients de la VEFA

La VEFA est de plus en plus utilisée pour des opérations en mixité car c'est une des rares alternatives à la maîtrise d'ouvrage directe, souvent impossible dans les opérations en mixité.

La technique de la VEFA fait donc partie de la panoplie des outils utilisés dans des montages d'opérations mixtes du fait de :

- **L'absence d'investissements lourds.** L'organisme n'a pas à supporter la charge foncière de l'opération ni le risque lié au montage d'une opération.
- **L'organisme HLM est un acheteur** quasi-lambda, il bénéficie contractuellement de la sécurisation du prix convenu (pas de surcoût), de la date de livraison et des garanties constructeurs.
- La rapidité d'une opération en VEFA par rapport à une opération en maîtrise d'ouvrage directe. Il est aujourd'hui admis par les bailleurs sociaux **qu'un gain d'un à deux ans est réalisé en VEFA par rapport à leur propre maîtrise d'ouvrage.**

Mais **les inconvénients** peuvent être importants comme :

- **L'absence de maîtrise d'ouvrage directe (MOD).** Les bailleurs sociaux, de part leur exigences particulières, privilégie la MOD dans des opérations mixtes. Cependant, lorsque cela n'est pas possible, ils sont contraints de faire en fonction du promoteur privé maître d'ouvrage. C'est pourquoi, « *compte tenu des fortes contraintes de gestion locative, l'organisme HLM a tout intérêt à intervenir dès la conception du programme afin de minimiser un certain nombre de charges (équipements coûteux ou inadaptés)* ²¹. »
- **La division et la gestion de l'immeuble mis en place par le promoteur privé.** Le promoteur a pour objectif de vendre ses logements en s'attardant parfois peu sur le mode de gestion mis en place et donc sur l'évolution et la vie future de l'immeuble ou l'ensemble immobilier. Là aussi, il est important de mettre en place une concertation entre les bailleurs sociaux et les promoteurs privés afin que dès la phase de conception du programme, la gestion de l'ensemble soit bien pensée. Nous verrons par la suite de ce mémoire les modes de division et de gestion dans le cas d'une mixité et ses conséquences.
- Une incertitude juridique toujours présente du fait **du droit européen.** « *En droit français, le critère retenu pour l'application du Code des marchés publics est la notion de maîtrise d'ouvrage. C'est ce qui permet aux bailleurs sociaux d'acheter des logements en VEFA auprès des promoteurs qui eux ne respectent pas les procédures réglementaires d'achat public. En revanche dans le droit européen, ce n'est pas la notion de maîtrise d'ouvrage qui est retenue mais le simple fait d'acquérir des logements.* ²² » En effet, la jurisprudence de la Cour Européenne du 18 janvier 2007²³ vient rappeler que constitue un marché public de travaux la convention par laquelle un pouvoir adjudicateur confie à un tiers la réalisation d'un ouvrage répondant à ses besoins. En conséquence, pour la VEFA, il serait obligatoire, pour les bailleurs sociaux, de faire précéder le contrat d'une procédure de publicité et de mise en concurrence. Actuellement, le droit français n'est donc pas harmonisé sur le droit européen et il est donc nécessaire que les juristes et le législateur révisent la notion de VEFA pour les organismes HLM afin d'aménager le droit français en fonction.

²¹ GRIDAUH, septembre 2009 - Le partenariat entre les organismes d'HLM et les opérateurs privés – 20 pages, Rapport pour le compte de la Fédération des Offices de l'Habitat.

²² Fiche pratique du Conseil Général de haute Savoie, juillet 2007 - Produire des logements aidés en mixité – 2 pages.

²³ Cour de Justice de l'Union Européenne, 18 janvier 2007, affaire C-220/05.

I.4. Les dernières évolutions législatives en faveur du logement social

Le 18 décembre 2012, le parlement a définitivement adopté le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. La loi a été promulguée le 18 janvier 2013 et publiée au Journal Officiel le 19 janvier 2013.

Ce texte vient renforcer les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et devrait permettre aux acteurs du logement social (bailleurs sociaux, collectivités territoriales...) de réaliser des opérations de construction de logement plus facilement.

Cette loi est une première partie d'un grand ensemble de réformes en cours concernant l'urbanisme et l'habitat. Les principaux points de ce texte concernant le logement et la mixité sociale sont :

I.4.1. Le renforcement des obligations de la loi SRU concernant les logements sociaux

L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 est un changement majeur pour les obligations de production de logement social des communes ou EPCI.

En effet, l'article 55 de la loi SRU, codifié au L302-5 du CCH, est modifié afin d'augmenter à **25% le pourcentage minimal de logements sociaux**²⁴. Cependant, « *ce taux est ramené à 20 % pour les communes appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.* »

Et également, l'article 10, vise les communes de plus de 15000 habitants en « *forte croissance démographique, lorsque l'insuffisance de leur parc de logements appelle un effort de production supplémentaire de logements sociaux.* » Le taux de 20% de logements sociaux s'applique à ces communes. Les communes qui font l'objet d'un constat de carence ont l'obligation d'une part minimale de **30% de logements sociaux pour toute opération de construction de plus de 12 logements ou de plus de 800 m2 de surface plancher**. Par ailleurs, les logements financés en prêt locatif social (PLS) ne sont pas pris en compte dans la fraction des 30 %.

Cet article 10 va dans le sens de l'article 2²⁵ de la même loi, en permettant ainsi de développer le nombre de logements sociaux tout en ajoutant de la mixité dans la typologie des logements. L'objectif de mixité sociale sera alors renforcé dans ce type d'opérations.

« Enfin, pour renforcer l'effort en faveur des ménages les plus modestes, la mesure de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux tient compte du respect de la typologie des logements sociaux prévus dans le programme local de l'habitat (PLH), si la commune en est couverte, ou des proportions respectives de logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) et en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). De plus, si la commune comporte moins de 10 % de logements sociaux sur son territoire et n'est pas couverte par un PLH, l'article prévoit que la production de PLS dont il sera tenu compte ne sera pas supérieure à 20 %.²⁶ »

²⁴ Sans changer les catégories de communes visées par cet article (sur les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

²⁵ Voir paragraphe I.4.4.

²⁶ Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2012 - Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social – 28 pages.

I.4.2. La décote de la valeur du foncier de l'Etat

Une modification de l'article L3211-7 du CGPPP. « *La modification vise à permettre l'application d'une **décote pouvant atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain**, pour la part destinée au logement social. La décote est limitée à 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) et pour les logements en accession sociale à la propriété.*²⁷ »

De plus, cette « *modification introduit également une obligation d'opérer une décote lorsque la cession est faite au profit d'une liste de bénéficiaires, collectivités territoriales ou EPCI, établissements publics d'aménagement, établissements publics fonciers de l'Etat ou locaux, organismes constructeurs de logements sociaux, et dès lors que les terrains appartiennent à une liste établie par l'autorité administrative compétente.* » Et enfin, « *cet article prévoit également que l'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux et des logements en accession à prix maîtrisé.* » Cette mise à disposition du foncier public à moindre coût (jusqu'à la gratuité) est un élément important pour relancer le rythme de la construction de logements sociaux. La part financière que représente l'acquisition des terrains dans un montage d'opération de logements neufs est importante et conditionne de nombreux éléments.

I.4.3. Le bail à construction sur les terrains de l'Etat pour produire du logement social

En modifiant l'article 7 de la loi n°2009-179 du 17 février 2008 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, l'article 5 de la loi du 18 janvier 2013 étend la possibilité de conclure des baux emphytéotiques sur les terrains appartenant à l'Etat et à ses établissements publics en vue de la réalisation logements sociaux.

Désormais, **un bail à construction** (article L251-1 à L251-9 du CCH) sur les terrains appartenant au **domaine public de l'Etat** en vue de la réalisation de logements sociaux. L'Etat met donc à disposition des organismes d'habitat social des terrains pour satisfaire leur objectif d'intérêt général, à savoir la réalisation de logements sociaux.

Afin de préciser le prix de ce bail l'article est modifié afin d'inclure un nouvel alinéa :

« *Le prix d'un bail conclu par l'Etat ou l'un de ses établissements publics est fixé par référence à la valeur vénale du bien bénéficiant, le cas échéant, de la décote prévue aux articles L3211-7 et L3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques.* »

L'article 5 de la nouvelle loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement offre un nouvel outil pour les organismes d'habitat social afin d'engager des montages d'opérations de logements sociaux sans avoir à prendre en compte le prix du foncier dans le financement.

I.4.4. Réflexions sur la règle des trois tiers bâtis

L'article 2 de la loi du 18 janvier 2013 prévoit, afin de favoriser la mixité sociale, que « *six mois après la promulgation de la présente loi, le ministre chargé du logement remet au Parlement un rapport sur **les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis »** consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, **un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres**. Ce rapport étudie la stratégie à mettre en œuvre et, sur la base d'expériences locales existantes, émet des recommandations en vue de la généralisation de ce principe.* »

On remarquera qu'il s'agit principalement d'éviter de prévoir tous les logements sociaux au même endroit.

²⁷ Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2012 - *Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social* – 28 pages.

Il sera intéressant d'analyser les modalités de mise en œuvre de cette règle qui permettra certainement de créer une réelle mixité sociale au sein d'une opération immobilière. Si des incitations fiscales ou des assouplissements réglementaires seront proposés dans ce rapport alors, il est probable que les promoteurs privés se tournent plus facilement vers ce type de montage d'opération favorisant la mixité de logements. Actuellement la complexité de ce type d'opération est un frein à la mixité sociale.

I.4.5. Nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

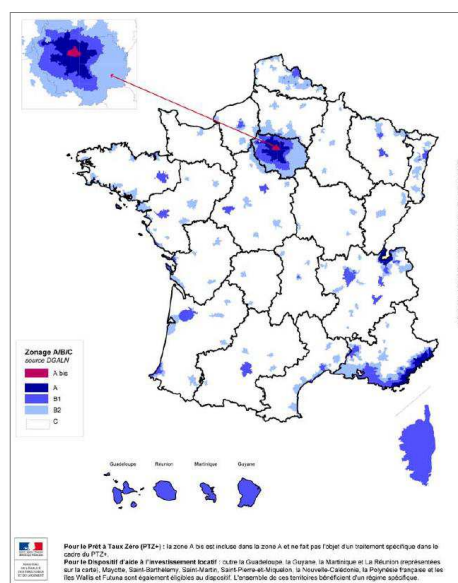
Parallèlement à cette loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le gouvernement a mis en place un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif : **le dispositif Duflot**, du nom de l'actuelle ministre du logement.

Ce dispositif est basé sur deux composantes :

- **Une incitation fiscale** à investir dans un logement.
- **Une contrepartie sociale** plus exigeante que le dispositif Scellier.

Le dispositif Duflot devrait permettre de mobiliser les investisseurs particuliers à faire construire ou à acquérir un logement neuf sur la période 2013-2016. Mais quelles sont les modalités de ce dispositif Duflot ?

- Réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur 9 ans.
- Logement mis en location pendant une durée minimale de 9 ans.
- Le logement bénéficiera à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social).
- Le prix des loyers sera plafonné et inférieur à environ 20% du prix du marché.



L'objectif principal de ce dispositif est donc de construire, de réhabiliter ou de rénover des logements accessibles aux ménages aux ressources intermédiaires dans les territoires tendus, c'est à dire **dans les zones où la demande de logements est la plus forte.**

Enfin, afin d'éviter les erreurs du passé en terme de mixité d'occupation, « *au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en œuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80%*²⁸ »

²⁸ Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 30 décembre 2012 – Dossier de presse du dispositif d'aide à l'investissement locatif – 7 pages.

II. Les différents montages juridiques

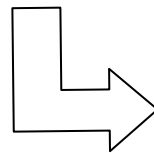
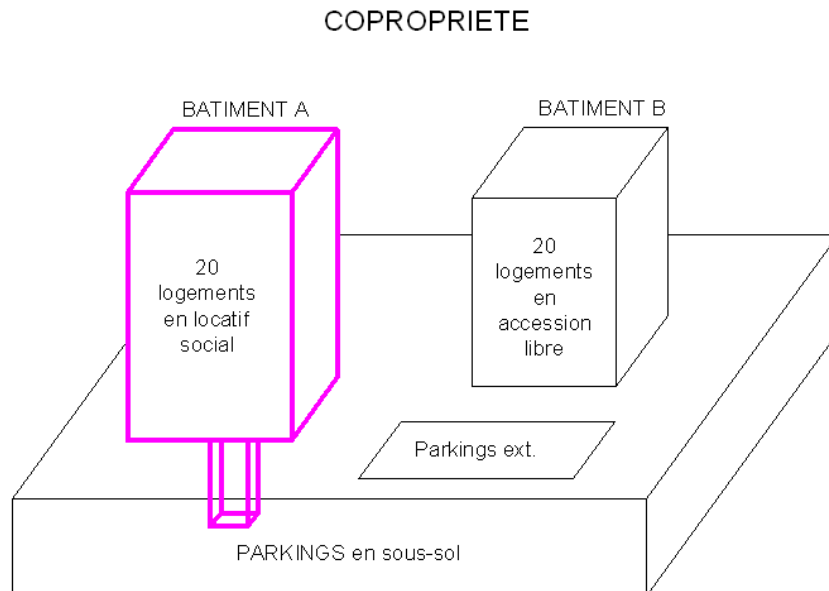
Rappel : Article 1^{er} de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. »

La loi sur la copropriété (n°65-557 du 10 juillet 1965) s'impose ainsi à tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (a minima sur le sol qui est une partie commune).

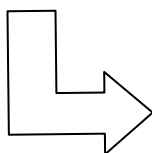
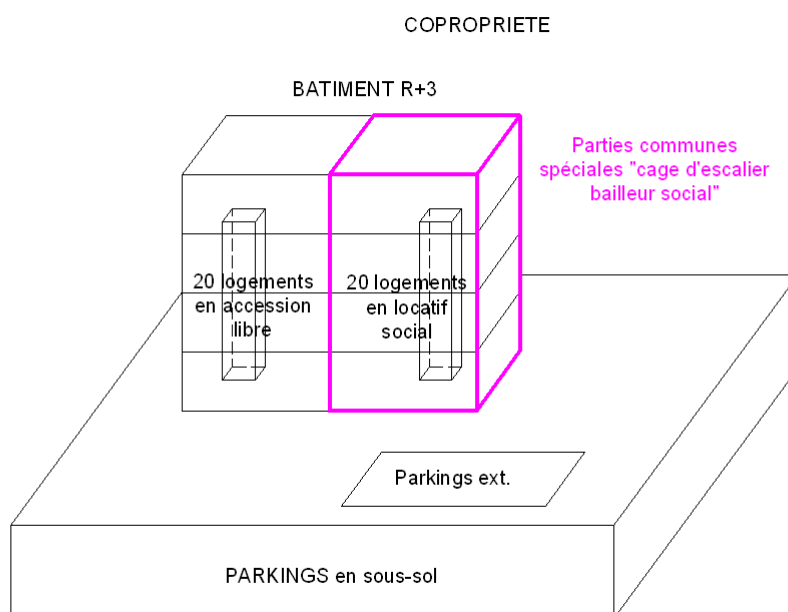
II.1. Annexe n°1 : la copropriété avec parties communes spéciales



- Possibilité de créer des parties communes spéciales et des scrutins spécifiques,
- Possibilité de spécialisation des charges,
- Une certaine autonomie par bâtiment

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Scrutins restreints donc petite autonomie sur les parties communes spéciales. Spécialisation des charges.	Exécution des décisions par le syndic. Ventilation des charges selon les critères de la loi de 1965 (les logements des derniers étages sont « trop chargés »)
Pour les accédants	Participation équitable à l'ensemble des charges	Etre face à un copropriétaire « dominant »
Pour le syndic	Simplicité de gestion	Exigences particulières du bailleur social

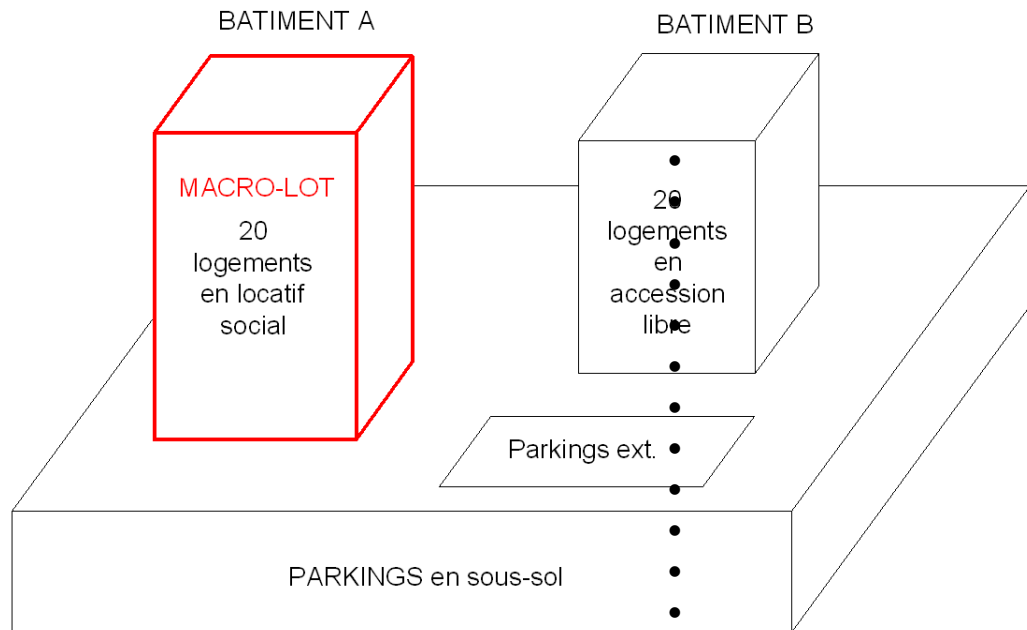
II.1.1. Variante : la copropriété avec parties communes spéciales – bâtiment unique



- Possibilité de créer des parties communes spéciales et des scrutins spécifiques pour les décisions concernant la cage d'escalier du bailleur social,
- Possibilité de spécialisation des charges,
- Une certaine autonomie pour la cage d'escalier « bailleur social ».

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Scrutins restreints donc petite autonomie sur les parties communes spéciales Très forte mixité sociale	Pas d'autonomie de gestion (décisions exécutées par le syndic) Ventilation des charges selon les critères de la loi de 65 (les logements des derniers étages sont « trop chargés »)
Pour les accédants	Participation équitable à l'ensemble des charges	Etre face à un copropriétaire « dominant »
Pour le syndic	Simplicité de gestion	Exigences particulières du bailleur social

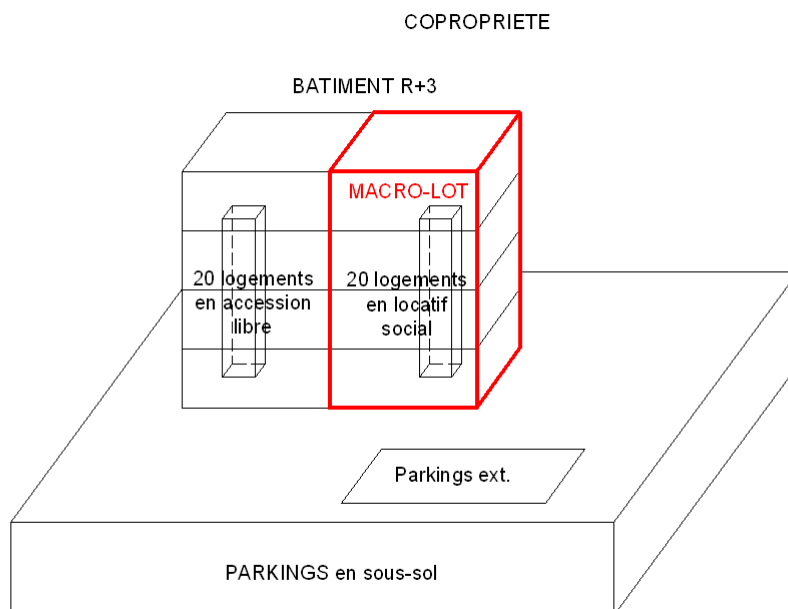
II.2. Annexe n°2 : la copropriété avec un macro-lot



- Le bâtiment A forme un la partie privative du lot.
- Pas de parties communes dans le bâtiment A.

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Autonomie de gestion interne. Ventilation libre des charges entre les logements locatifs.	Participe aux frais de gestion au prorata de sa quote-part de charges.
Pour les accédants	Participation équitable à l'ensemble des charges. Quote-part de charge générale légèrement diminuée.	Etre face à un copropriétaire « dominant »
Pour le syndic	Grande simplicité de gestion	Exigences particulières du bailleur social

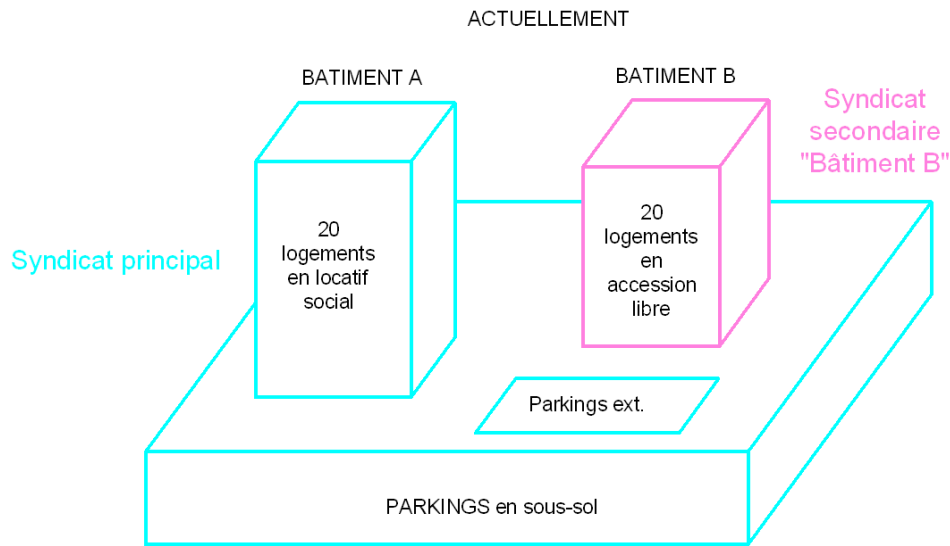
II.2.1.Variante : la copropriété avec un macro-lot – bâtiment unique



- Le 2^{ème} et le 3^{ème} étage forment un lot privatif
- Pas de parties communes dans ces étages.
- Très forte mixité sociale

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Autonomie de gestion Ventilation libre des charges entre les logements locatifs Très forte mixité sociale	Participe aux frais de gestion au prorata de sa quote-part de copropriété
Pour les accédants	Participation équitable à l'ensemble des charges Quote-part de charge générale légèrement diminuée.	Etre face à un copropriétaire « dominant »
Pour le syndic	Grande simplicité de gestion	Exigences particulières du bailleur social

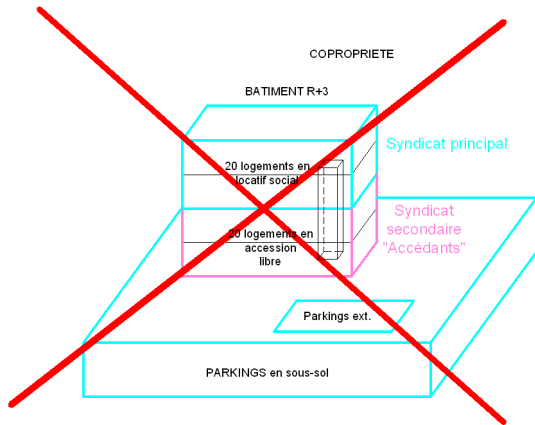
II.3. Annexe n°3 : la copropriété avec syndicat secondaire



n

- Création d'un syndicat secondaire pour le bâtiment B
- Le syndicat principal gère le bâtiment a, les espaces extérieurs et le parking en sous-sol
- Le syndicat a deux contrats : l'un pour le syndicat principal, l'autre pour le syndicat secondaire « Bâtiment B ».

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social		Ne peut pas s'ériger en syndicat secondaire (article 27 de la loi du 10 juillet 1965 et GI de paris du 2 juin 1973).
Pour les accédants	Autonomie de gestion du bâtiment (absence du bailleur social aux AG du syndicat secondaire).	Est assujetti aux décisions d'AG du syndicat principal pour tous ce qui concerne l'aspect extérieur du bâtiment (sauf absence de clauses contraignantes). Gestion plus couteuse si constitution en syndicat secondaire après publication du règlement de copropriété. 2 contrats de syndic.
Pour le syndic	Assemblée générale du syndicat principal facilitée par la possibilité de mandat (article 22)	Complexité de gestion (2 contrats) Tenue d'assemblées générales distinctes.



Rappel de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 :

Lorsque l'immeuble **comporte plusieurs bâtiments**, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Rappel de la jurisprudence²⁹ : La jurisprudence a établi qu'il n'est pas possible de constituer des syndicats secondaires dans les cas suivants :

- Lorsque l'unicité du gros-oeuvre de l'immeuble empêche de constater l'existence de parties indépendantes et donc l'existence d'immeubles séparés³⁰.
- La création d'un syndicat secondaire suppose que les bâtiments soient suffisamment indépendants pour permettre une gestion particulière, ce qui n'est pas généralement le cas lorsqu'ils sont imbriqués³¹ ou lorsque les bâtiments sont desservis exclusivement par des galeries et passages communs et constituent un ensemble architectural unique dont l'entretien et la conservation nécessitent une gestion commune de la part de la copropriété³².
- Lorsque deux constructions sont accolées, identifiées comme deux bâtiments dans le règlement de copropriété, l'un étant de taille supérieure à l'autre dans lequel a été constitué, dès l'origine par le règlement de copropriété et depuis plus de 30 ans, un syndicat secondaire³³.

Rappel d'une réponse ministérielle³⁴ : il faut entendre par « bâtiments » **des constructions indépendantes** les unes des autres, même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs.

Rappel de la doctrine³⁵ : « Par contre, un certain nombre d'auteurs estiment qu'une telle conception est trop restrictive, eu égard à l'évolution des techniques de construction et compte tenu également de l'intention du législateur de faciliter la déconcentration des pouvoirs d'administration dans les copropriétés importantes. Pour eux, il ne serait pas nécessaire que les bâtiments soient matériellement séparés les uns des autres pour qu'un syndicat secondaire puisse être constitué ; il suffirait qu'un immeuble, tout en constituant **un ouvrage unique**, comporte une structure telle qu'il se compose de **plusieurs parties techniquement distinctes et fonctionnellement différenciables** : ailes de bâtiments, volumes bâtis isolables des autres par leur localisation matérielle... »

La doctrine « admet que la pluralité de bâtiments existerait dès lors **qu'une construction « unique » se compose de parties indépendantes** (sans communications internes) dotées de leurs propres entrées et séparées par un simple joint de dilatation.³⁶ »

²⁹ VIGNERON Guy, « Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative », *JurisClasseur Copropriété*, Fascicule 82, 20 septembre 2011, Cote 01.2012, 27 pages.

³⁰ *Cour de Cassation*, 3^e civ., 26 fev ; 1997, n°95-12.709.

³¹ *Cour d'Appel de Paris*, 23^e ch., 28 juin 1989.

³² *Cour d'Appel de Lyon*, 22 juin 1981.

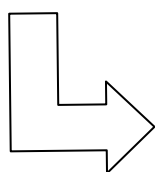
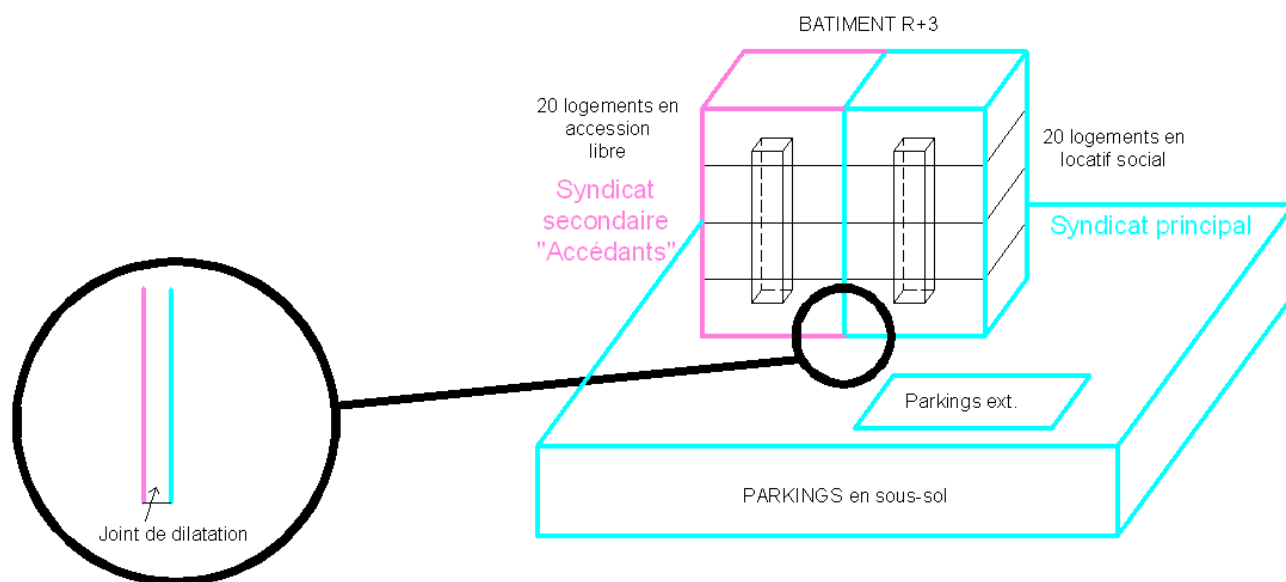
³³ *Cour de Cassation*, 3^e civ., 20 mai 2009.

³⁴ *Journal Officiel de l'Assemblée nationale*, 27 août 1966 – réponse ministérielle n°20337 – p.2879.

³⁵ VIGNERON Guy, « Syndicats secondaires, Union de syndicats, Union coopérative », *JurisClasseur Copropriété*, Fascicule 82, 20 septembre 2011, Cote 01.2012, 27 pages.

³⁶ GIVORD François, GIVERDON Claude, CAPOULADE Pierre – *La Copropriété 2012/2013* – 8^e édition, Dalloz éditions, avril 2012 (951 pages).

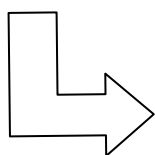
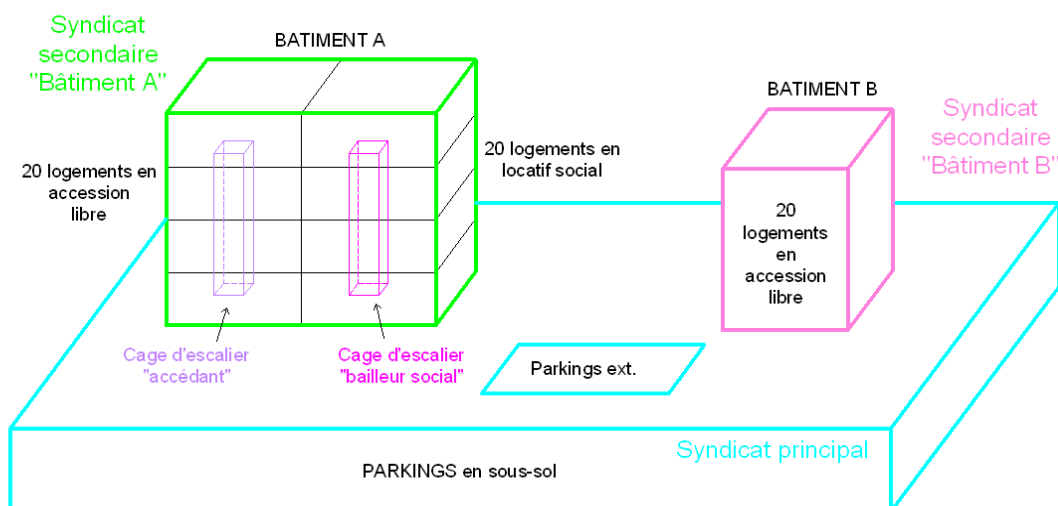
II.3.1. Variante n°1 : la copropriété avec syndicat secondaire et construction « indépendantes »



- Un syndicat secondaire par « construction »
- Le syndicat principal gère les espaces extérieurs et le parking en sous-sol
- Le syndic a deux contrats : l'un pour le syndicat principal, un autre pour syndicat secondaire « Accédants »
- **Forte mixité sociale.**

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Ne participe qu'aux frais de gestion du syndicat principal.	Est assujéti aux décisions d'AG pour tous ce qui concerne l'aspect extérieur du bâtiment
Pour les accédants		
Pour le syndic	Assemblée générale facilitée par la possibilité de mandat (article 22)	Complexité de gestion (2 contrats) Tenue d'assemblées distinctes

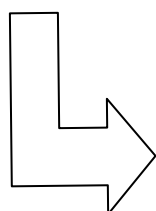
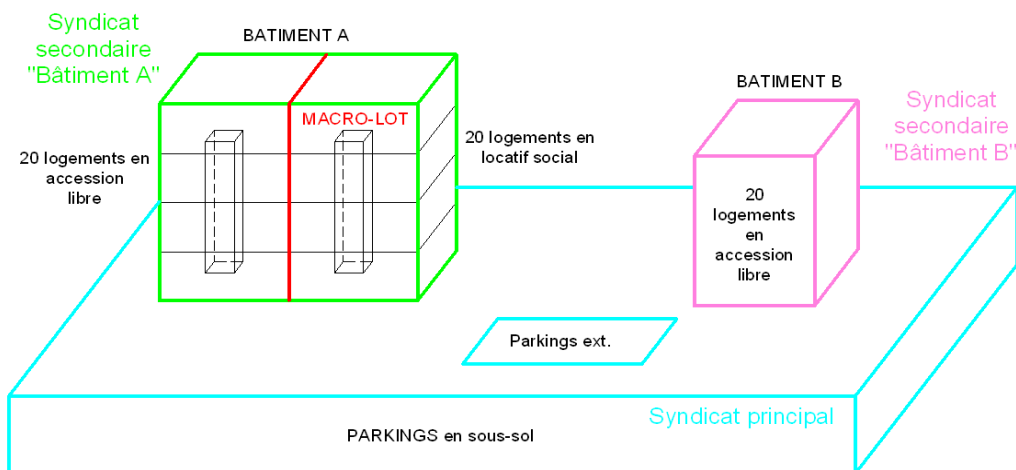
II.3.2. Variante n°2 : la copropriété avec syndicats secondaires et parties communes spéciales de cage d'escalier



- Un syndicat secondaire par bâtiment
- Le syndicat principal gère les espaces extérieurs et le parking en sous-sol
- Le syndicat a trois contrats : l'un pour le syndicat principal, un autre pour le syndicat secondaire « bâtiment A » et un troisième pour le syndicat secondaire « bâtiment B »
- Parties communes spéciales de cage d'escalier.
- Forte mixité sociale.

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Autonomie de gestion Ne participe qu'aux frais de gestion du syndicat principal Scrutins restreints au sein du syndicat secondaire. Forte mixité sociale	Est assujéti aux décisions d'AG pour tous ce qui concerne l'aspect extérieur du bâtiment (sauf si absence de causes contraignantes). Mise en place plus couteuse. 2 contrats de syndic.
Pour les accédants	Autonomie de gestion pour certains accédants. Participation équitable à l'ensemble des charges	Mise en place plus couteuse. 2 contrats de syndic.
Pour le syndic	Assemblée générale facilitée par la possibilité de mandat (article 22)	Complexité de gestion (3 contrats) Tenue d'assemblées distinctes

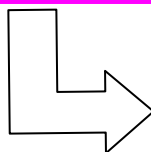
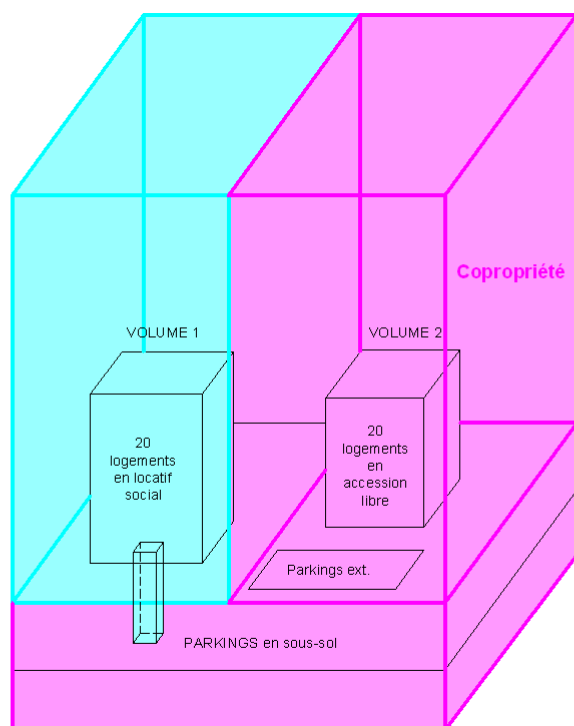
II.3.3. Variante n°3 : la copropriété avec syndicats secondaires et macro-lot locatif social



- Un syndicat secondaire par bâtiment
- Le syndicat principal gère les espaces extérieurs et le parking en sous-sol
- Le syndic a trois contrats : l'un pour le syndicat principal, un autre pour le syndicat secondaire « bâtiment A » et un troisième pour le syndicat secondaire « bâtiment B »
- Macro-lot pour la cage d'escalier des logements locatifs sociaux.
- Forte mixité sociale

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Grande autonomie de gestion de gestion interne. Ne participe qu'aux frais de gestion du syndicat principal Ventilation libre des charges entre les logements locatifs. Forte mixité sociale.	Est assujéti aux décisions d'AG pour tous ce qui concerne l'aspect extérieur du bâtiment (sauf absences de clauses contraignantes). Participe aux frais de gestion au prorata de sa quote-part de copropriété. Mise en place plus couteuse. 2 contrats de syndic.
Pour les accédants	Participation équitable à l'ensemble des charges. Autonomie de gestion pour certains accédants. Légère diminution de la quote-part de charges générales.	Mise en place plus couteuse. 2 contrats de syndic.
Pour le syndic	Assemblée générale facilitée par la possibilité de mandat (article 22)	Complexité de gestion (3 contrats) Tenue d'assemblées distinctes

II.4. Annexe n°4 : la copropriété juxtaposée à un volume immobilier



- Deux volumes distincts :
- Un volume « copropriété » pour le sous-sol et le bâtiment B
- Un volume distinct pour le bâtiment A
- Une convention de servitude entre les deux volumes.
- ASL ou AFUL.

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Autonomie de gestion. Ne participe plus aux frais de gestion de la copropriété	Participation limitée à la copropriété au titre des places de parkings.
Pour les accédants	N'ont pas affaire à un bailleur social copropriétaire.	Supportent les frais de gestion
Pour le syndic	N'a pas affaire à un bailleur social copropriétaire.	Réclamer le paiement de charges à un tiers extérieur à la copropriété (Président de l'ASL ou de l'AFUL). Complexité du double montage.

III. Maîtrise foncière et permis de construire valant division

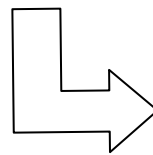
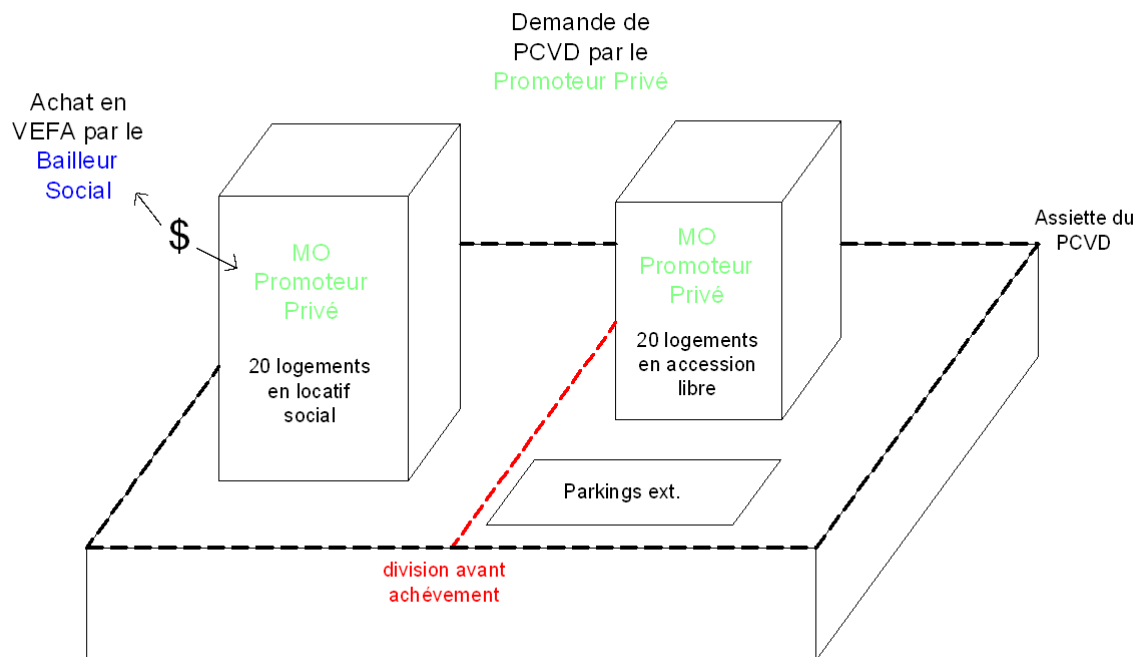
Rappel : Article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

Les points importants du permis de construire valant division :

- Il peut être délivré à plusieurs maîtres d'ouvrages, ce qui ouvre la voie à la délivrance d'un tel permis à plusieurs maîtres d'ouvrage, ainsi qu'aux transferts partiels d'un permis délivré initialement à une seule personne physique ou morale. Quel devra être le lien entre ces différents maîtres d'ouvrage, devront-ils être solidaires ? Le texte est muet.
- Pluralité de pétitionnaire (maîtres d'ouvrages) pour un même permis valant division donc : **Soit** le permis peut être demandé et obtenu par plusieurs constructeurs (ils seront alors solidaires quand à la réalisation des équipements communs à l'opération globale), **soit** le permis délivré à une seule personne pourra faire l'objet d'un transfert partiel.
- Les travaux projetés devront porter sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments ; l'application nécessitera donc que soit prévue la réalisation d'au moins deux bâtiments autonomes et distincts.
- L'assiette du permis pourra porter sur partie de l'unité foncière et sur laquelle le demandeur disposera d'un droit l'habilitant à obtenir une autorisation de construire, tels un bail à construction, un bail emphytéotique, un volume ou encore une promesse de vente. Le nouvel article R. 442-1 d du Code de l'Urbanisme prévoit en effet l'hypothèse d'un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments délivré sur partie d'une propriété avec l'accord du propriétaire.
- L'assiette du permis, qu'elle porte sur la totalité ou sur partie de l'unité foncière, devra faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
- Le régime du permis valant division s'appliquera lorsque le terrain d'assiette de la demande aura fait l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet.
- Le permis valant division n'entre pas dans le champ du lotissement (R 442-2 du Code de l'Urbanisme)
- Application des règles d'urbanisme (définies à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme) à l'assiette globale du projet sans prises en comptes des divisions postérieures (c'est à dire abstraction faite du plan de division du permis de construire).
- La surface plancher peut-encore être affectée librement sur le terrain d'assiette initial : un lot après division pourra être surdensitaire.
- Mais le PLU peut localement interdire par le biais d'une disposition cette possibilité de répartition de la surface plancher ou de toute autre disposition (prospect, vues, retrait...).

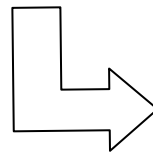
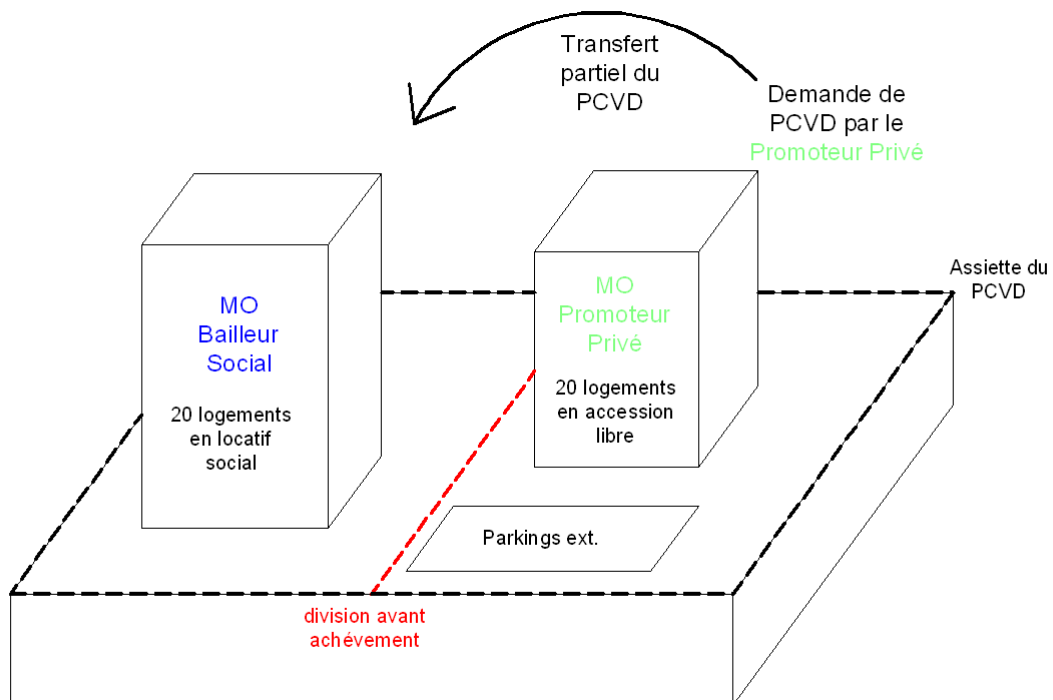
III.1. Le permis valant division classique



- Opérations distinctes
- Foncier séparé
- Possibilité de servitudes
- Nécessité d'une gestion commune des voies et espaces communs par ASL, AFUL ou Copropriété (ensemble immobilier)

	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Rapidité et frais réduits par la VEFA Hors copropriété	Pas de maîtrise d'ouvrage directe
Pour le promoteur	Hors lotissement Assuré de vendre une partie de son programme	

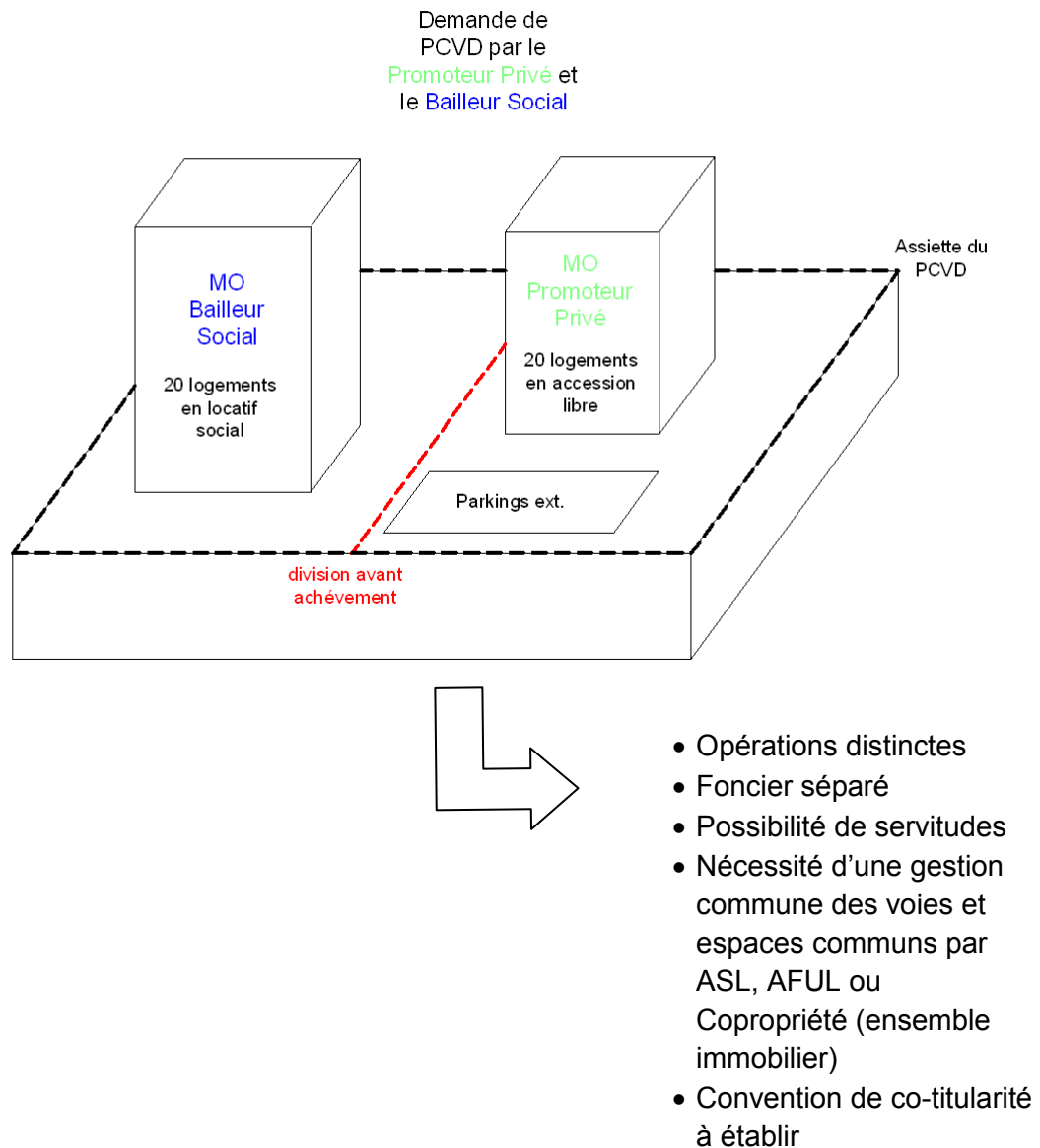
III.2. Le permis valant division et le transfert partiel



- Opérations distinctes
- Foncier séparé
- Possibilité de servitudes
- Nécessité d'une gestion commune des voies et espaces communs par ASL, AFUL ou Copropriété (ensemble immobilier)

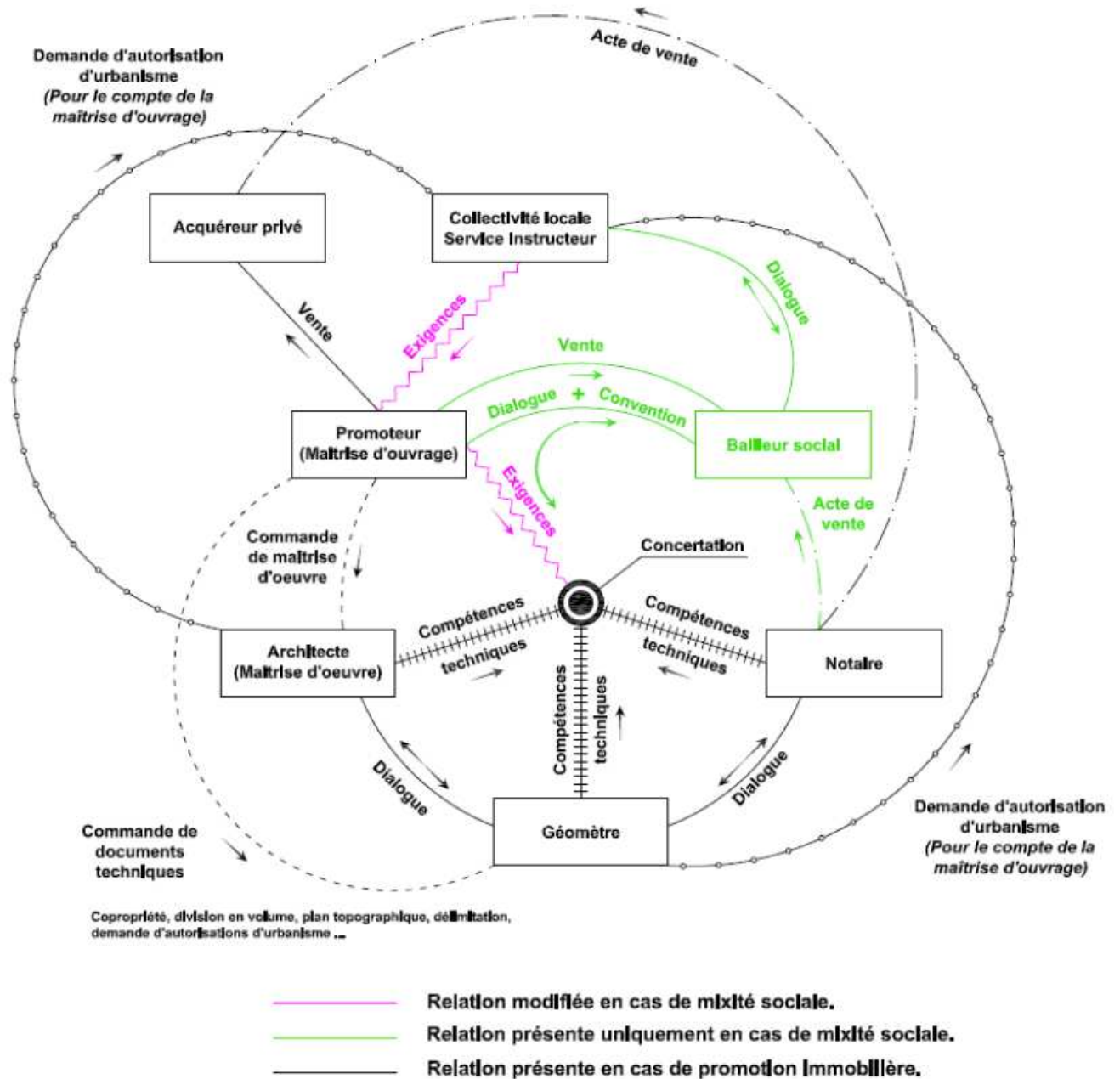
	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Hors copropriété Maitrise d'ouvrage directe	
Pour le promoteur	Hors lotissement	

III.3. Le permis valant division en co-titularité



	Avantages	Inconvénients
Pour le bailleur social	Hors lotissement et Hors copropriété Maitrise d'ouvrage directe	Convention de co-titularité
Pour le promoteur	Hors lotissement	Convention de co-titularité

IV. Les interactions : schéma de principe lors des opérations immobilières mixtes



Source de l'image : RIVOLIER Julien, 11 septembre 2007 – Mixité accession à la propriété et logement social dans un programme immobilier – 64 pages, Mémoire de travail de fin d'études, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes.

V. Calcul des quotes-parts de charges communes générales

Nous avons calculé les quotes-parts de charges générales en fonction des coefficients de consistance et de situation proposées par la Commission Copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts³⁷.

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Type	Réf	Quotes-parts de copropriété du sol en: 10000	SURFACE DE BASE	C1 Ensoleillement	C2 Niveau	Charges Générales en: 10000
1	A	A1	RdC	Appartement	T2		474	30	1,05	0,9	474
2	A	A1	RdC	Appartement	T2		474	30	1,05	0,9	474
3	A	A1	RdC	Appartement	T2		429	30	0,95	0,9	429
4	A	A1	RdC	Appartement	T2		429	30	0,95	0,9	429
5	A	A1	1er	Appartement	T2		501	30	1,05	0,95	501
6	A	A1	1er	Appartement	T2		501	30	1,05	0,95	501
7	A	A1	1er	Appartement	T2		453	30	0,95	0,95	453
8	A	A1	1er	Appartement	T2		453	30	0,95	0,95	453
9	A	A1	2ème	Appartement	T2		527	30	1,05	1	527
10	A	A1	2ème	Appartement	T2		527	30	1,05	1	527
11	A	A1	2ème	Appartement	T2		477	30	0,95	1	477
12	A	A1	2ème	Appartement	T2		477	30	0,95	1	477
13	A	A1	3ème	Appartement	T2		553	30	1,05	1,05	553
14	A	A1	3ème	Appartement	T2		553	30	1,05	1,05	553
15	A	A1	3ème	Appartement	T2		501	30	0,95	1,05	501
16	A	A1	3ème	Appartement	T2		501	30	0,95	1,05	501
17	A	A1	4ème	Appartement	T2		515	30	0,95	1,08	515
18	A	A1	4ème	Appartement	T2		515	30	0,95	1,08	515
19	A	A1	4ème	Appartement	T2		569	30	1,05	1,08	569
20	A	A1	4ème	Appartement	T2		569	30	1,05	1,08	569

³⁷ Commission copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts - Le Géomètre-Expert et la copropriété - édition Publi-topex, novembre 2005 (47 pages).

Les appartements étant tous identiques, nous avons simulé notre calcul avec des appartements de type T2 d'une superficie de 30m².

Nous avons appliqué un coefficient de 1 pour tous les appartements comme préconisé par l'ordre des Géomètres-Experts :

• **Nature**

Lots	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	0,25 à 0,45	
Emplacements de stationnement extérieur	0,15 à 0,18	
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, vérandas	0,20 à 0,40	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 et la situation
	0,05 à 0,10	Si surface inférieure à 50 m ²
Jardins en pleine terre ou jardins sur dalle de parking	0,02 à 0,10	Si surface supérieure à 50 m ²
ou sur sous-sol	0,05 à 0,40	Tenir compte de l'exposition, de la configuration et de la situation
Greniers		En fonction de sa structure, de son accessibilité
Emplacements publicitaires, droits accessoires (surélévation, droits à construire)		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'appartements en duplex ou d'escaliers extérieurs de desserte des lots

Concernant le critère de situation, nous avons appliqué un coefficient évolutif en fonction des étages. Pour notre calcul nous avons utilisé la pondération avec ascenseur proposée dans le tableau ci-dessous :

2.2.4.2.3. 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 avec ascenseur	Coefficients 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 de vue exceptionnelle

Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale



Mémoire présenté par Mathieu AUDERN
En vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur Géomètre Topographe



Les organismes d'habitat social ont une mission d'intérêt général. Celle de construire et de gérer des logements locatifs sociaux. Dans le but de favoriser la mixité sociale et urbaine, ils conçoivent avec des promoteurs immobiliers privés des opérations mixtes.

Mais comment diviser une opération immobilière de ce type ? Quelles sont les contraintes spécifiques des bailleurs sociaux en terme de gestion du parc locatif ?

Les outils technico-juridiques pour diviser un immeuble sont limités. La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et la division en volumes sont les modes de division les plus couramment utilisés par les organismes HLM dans les opérations mixtes. Nous verrons qu'il existe de nombreux outils tels que le syndicat secondaire de copropriété, le macro-lot ou les parties communes spéciales pour permettre de répondre aux exigences des bailleurs sociaux. Mais un nouveau dispositif associant les promoteurs privés et les organismes d'habitat social existe : l'usufruit locatif social. Son application récente est à suivre...

La gestion qui suit la division immobilière est une préoccupation majeure des bailleurs sociaux. Le statut de la copropriété ou la gestion de la division en volumes par une organisation collective sont les solutions retenues. Mais quels sont les avantages et les inconvénients de ces modes de gestions pour les organismes HLM ?

Mots clés : organisme d'habitat social – logement sociaux – mixité sociale - promoteur privé – copropriété – division – gestion immobilière – partie commune spéciale – syndicat secondaire – macro-lot – division en volumes – usufruit locatif social.

The social housing organizations have a mission of general interest : Build and manage social rental housing. In order to promote social and urban diversity, they design with private developers joint operations.

But how to divide a real estate opération of this type ? What are the specific constraints of social lessors in terms of management of the rental park ?

Technical and legal tools to divide a building are limited. The condominium law and airspace subdivision are most commonly used by housing agencies in joint operations.

We will see that there are many tools such as the condominium association secondary, the macro-lot or the special common parts to help meet the requirements of social lessors. But a new system involving private real estate developers and social housing organizations was born: the social rented usufruct. Its recent application is to follow...

The property management following subdivision is a major concern for social lessors. The condominium status or management of the airspace subdivision by a collective organization are the solutions adopted. But what are the advantages and disadvantages of these property management methods for social housing organizations ?

Key words : social housing organization – social rental housing– social diversity – private real estate developer – condominium – subdivision – property management – special common part – condominium association secondary – macro-lot – airspace subdivision – social rented usufruct.