HAL
open science

Les scissions de copropriété

Arnaud Frémont,

To cite this version:

Arnaud Frémont,. Les scissions de copropriété. Sciences de l'environnement. 2014. dumas-01465980

HAL Id: dumas-01465980

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01465980v1

Submitted on 13 Feb 2017

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 MÉTIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME DE MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

par

Arnaud FREMONT

LES SCISSIONS DE COPROPRIETE

Soutenu le 30 juin 2014

JURY

PRESIDENT : Monsieur Nicolas CHAUVIN

MEMBRES : Monsieur Jean-Marc PIERROT, maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL, professeur référent

Remerciements

A Monsieur PIERROT Jean-Marc

Je vous remercie de m'avoir accueilli au sein de votre cabinet et de m'avoir fait confiance pour effectuer ce travail.

A Messieurs FRESNEL David et DESFONTAINES Gaëtan

Je vous remercie pour le temps que vous m'avez consacré, pour les connaissances que vous avez partagées avec moi, pour votre présence et vos encouragements.

A Madame LABRE Patricia

Je vous remercie pour votre aide et votre soutien.

Aux membres du cabinet GUIMARD-PIERROT

Je vous remercie pour l'accueil souriant que j'ai reçu.

A Madame BOTREL Elisabeth

Je vous remercie du temps que vous avez pu me consacrer et de l'intérêt que vous avez manifesté pour mon travail.

A Monsieur CHAUVIN Nicolas

Je vous remercie pour votre présence dans le jury.

A tous mes proches

Je vous remercie pour votre soutien et votre présence.

Sommaire

Introduction 6

Conclusion 58

Index et sigles 59

Bibliographie 60

Introduction :

« Une copropriété est un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands piliers internes – état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation – et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses »[1]

L'organisation en copropriété s'est principalement développée avec l'habitat collectif, en particulier suite à la Première Guerre Mondiale. Seulement un article était consacré aux immeubles divisés par étage ou par appartement puisque le but du législateur était seulement de prendre en compte les situations de fait déjà existantes[2]. Cependant, beaucoup d'insuffisances caractérisaient celui-ci et il apparaissait donc nécessaire que le législateur et les praticiens y remédient. La création d'un statut encadrant ces immeubles apparaissaient ainsi nécessaire, c'est pourquoi assistait-on, le 28 juin 1938, à la promulgation d'un texte de loi qui créait pour la première fois un véritable statut de la copropriété des immeubles divisés par étages.

Quelles ont été les innovations apportées par cette loi du 28 juin 1938 ? En premier lieu, l'immeuble séparé en étage se retrouvait divisé en parties communes, indivises entre les copropriétaires et en parties privatives affectées à l'usage exclusif de chacun de ceux-ci. Ces derniers étaient regroupés en un syndicat, celui-ci étant le représentant légal de la copropriété. Un syndic représente ce dernier et un système de répartition des charges ainsi qu'un règlement de copropriété pour la gestion et l'administration ont été mis en place.

Cette loi a apporté de nombreuses innovations, dont beaucoup sont encore d'actualité. Mais la croissance des immeubles construits en période d'après Guerre (1945-1950), notamment les grands ensembles qui posent des difficultés à l'heure actuelle, rendit celle-ci insuffisante en terme d'encadrement. Une actualisation et une mise à jour s'avéraient, sinon indispensable, fortement appréciable.

Ainsi la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 ont été adoptés en vue de pallier les insuffisances auxquelles étaient confrontée la loi de 1938.

Cette loi de 1965 ne sera que peu modifiée jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000. En effet, cette dernière est venue actualiser et adapter la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 aux nouveautés inhérentes à la copropriété. Pierre Redoutey précisait d'ailleurs que « *l'objectif de la loi SRU était de lutter contre les inégalités sociales et contre la création de ghettos urbains. Il est donc normal d'y trouver des dispositions relatives à la copropriété des immeubles bâtis »*[3] . Également, le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 a eu pour objet de compléter et d'adapter le décret du 17 mars 1967 au regard des nouvelles dispositions prévues par la loi SRU.

Le droit régissant les copropriétés en a d'ailleurs marqué des traits spécifiques qu'il convient désormais de préciser.

1D. Braye, « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat* », Anah, janv. 2012

2 C. civ. 1804, ancien article 664, « *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 sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaires de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche* », article abrogé au 30 juin 1938

3 Pierre Redoutey, JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°38, 13 juillet 2001, p 28

Dans le droit français, le terme « copropriété » est utilisé pour désigner des immeubles collectifs qui sont divisés en parties privatives et en parties communes. Un lot de copropriété comprend ainsi une partie privative et une quote-part de parties communes de l'immeuble. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, tandis que les parties communes sont la propriété indivise de tous les copropriétaires. Ainsi chaque copropriétaire a un droit exclusif sur ses parties privatives mais est en indivision avec l'ensemble des autres copropriétaires sur les parties communes. Dans ce mode d'organisation, il apparaît que chacun est propriétaire d'un lot de copropriété comprenant des prérogatives exclusives sur les parties privatives et une quote-part de parties communes (on parle alors de tantièmes de parties communes, exprimés sous forme de millièmes ou dix-millièmes)[4].

Il y a donc un lien entre indivision et copropriété, dans le sens où les copropriétaires sont en indivision sur les parties communes, mais il s'agit d'une **indivision spéciale** qui n'obéit pas aux règles du Code Civil. En effet, le principe de précarité de l'indivision, contenu à l'article 815 du Code Civil selon lequel « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* » est expressément exclu en droit de la copropriété[5]. L'article 6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 confirme ce point puisque celui-ci prévoit que « *les parties communes et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée* ».De plus, selon l'article 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le statut de la copropriété s'applique à *« tout immeuble bâti dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ».*

Cependant, les règles strictes de ce mode de gestion appliquées à l'ensemble immobilier sont susceptibles de poser certaines difficultés et peuvent également le fragiliser. En effet, la dimension de certains grands ensembles immobiliers peuvent parfois constituait un obstacle à l'application et au bon fonctionnement du régime de la copropriété. Plus cet ensemble sera vaste et plus la copropriété risque de devenir ingérable. De même, les adaptations à apporter seront également délicates à mettre en place. Les mêmes problèmes se posent dans le cas des copropriétés horizontales. En effet, chaque propriétaire est titulaire de droits de jouissance privatifs sur la partie de terrain correspondant à l'implantation de sa maison individuelle, alors que le terrain d'assiette demeure commun. Autrement dit, une copropriété horizontale est constituée la plupart du temps de pavillons individuels et de voiries, de bâtiments collectifs, ainsi que de terrains sur lesquels ces pavillons sont construits, qui constituent des parties communes. Celles-ci appartiennent en indivision à tous les copropriétaires.

Le problème qui se pose ici est que, la plupart du temps, les copropriétaires souhaiteront mettre un terme à cette situation et devenir propriétaire de la partie de terrain soutenant leur maison.

De même, que l'on soit en copropriété verticale ou horizontale, des difficultés financières peuvent apparaître. Il convient donc de prendre des mesures pour éviter d'aggraver la situation. Il est possible, lorsqu'une copropriété se trouve en difficulté, de mettre en place des mécanismes qui permettront de pallier ces contraintes.

En effet, la loi a offert plusieurs possibilités pour tenter de résoudre certaines de ces difficultés. La première solution permet de constituer un ou plusieurs **syndicats dits secondaires**. Il s'agit ici de réduire la taille du syndicat des copropriétaires. Il convient ainsi de s'interroger sur cette possibilité. L'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 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 […] à la majorité absolue, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire* ». L'objet de ce syndicat secondaire est la gestion et l'amélioration du bâtiment concerné, sous réserve des dispositions du règlement de

4 voir en ce sens F. Givord, « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in *Mélanges Voirin*, LGDJ, 1966 - F.Givord, C. Giverdon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action 2011/2012, n°217 et s.

5 C. Atias, *Guide de la Copropriété des immeubles bâtis*, Annales de loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed 2012, p. 1941 note n°940

copropriété. La condition essentielle de la création d'un syndicat secondaire est la pluralité des bâtiments, physiquement indépendants et gérables séparément. Cette création de syndicat secondaire va de pair avec la différenciation des charges et la constitution de parties communes spéciales[6]. Ce montage va permettre la décentralisation de la gestion qui sera assurée au niveau de chaque bâtiment. Grâce à cette organisation, les assemblées générales vont être plus restreintes et donc plus faciles à réunir. De même, l'absentéisme des copropriétaires devrait être, en principe, plus limité car ils se sentiraient plus concernés, plus intéressés à leur bâtiment qu'à l'ensemble immobilier en général. Cependant, le syndicat secondaire amené à gérer un bâtiment désigné, ne supprime pas le syndicat principal qui subsiste pour assurer la gestion des parties communes générales à l'ensemble de la copropriété. De ce fait, chaque copropriétaire va devenir membre de deux syndicats différents, voire même de plusieurs autres : prenons l'exemple d'un copropriétaire qui possède un parking dans un autre bâtiment qui est géré également en syndicat secondaire. Ce copropriétaire sera alors membre du syndicat principal, du syndicat secondaire du bâtiment A où se trouve son appartement et du syndicat secondaire du bâtiment B où est rattaché son parking. Cette démultiplication des organes de gestion risque d'entraîner un désintéressement des copropriétaires, notamment, pour assister à l'assemblée générale chargée de prendre les décisions concernant l'ensemble.

Certains auteurs préconisent l'adoption d'une conception « *fédérative* » supposant la création d'autant de syndicats secondaires que de bâtiments dans l'ensemble immobilier, et la représentation en assemblée générale du syndicat principal par les syndics des syndicats secondaires et non par les copropriétaires eux-mêmes[7].

Mais d'autres estiment cette organisation décevante, parfois même nuisible, tel M. Morand, qui cite « *le cas d'un ensemble immobilier divisé en vingt-cinq bâtiments de trente lots pour lesquels vingt-cinq syndicats secondaires furent créés.*

Il s'en suivi l'obligation de vingt-cinq réunions des conseils syndicaux secondaires, vingt-cinq assemblées spéciales secondaires, une réunion du conseil syndical principal, une assemblée principale, soit au total cinquante-deux réunions en assemblées annuelles ! »[8].

Il faut ainsi le constater, cette première solution des syndicats secondaires impose de lourdes contraintes.

Alors que la constitution d'un syndicat secondaire ne permettrait que d'assurer l'autonomie de la gestion interne d'un bâtiment, une autre solution pour adapter le régime de la copropriété aux ensembles immobiliers consiste à réduire la dimension de ceux-ci. Si le programme immobilier est en cours d'élaboration, le praticien veillera à ce que des copropriétés séparées soient instituées pour chaque bâtiment. De cette façon, le statut de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sera parfaitement adapté parce que régissant un simple immeuble homogène.

Cependant, si l'ensemble immobilier ou l'immeuble est déjà construit et soumis au régime de la copropriété, le rédacteur peut alors intervenir pour améliorer la gestion. La solution réside alors dans **la scission de la copropriété originaire en plusieurs copropriétés séparées**. Dans ce cas, l'avantage est, en principe, qu'il s'agit d'établir des copropriétés à dimension humaine, dont la gestion serait facilitée et dont les copropriétaires se sentiraient plus concernés. Ainsi, cette méthode conduit à la division de la copropriété initiale en plusieurs entités de taille plus réduite. Mieux que la mise en place d'un syndicat secondaire, l'établissement de syndicats séparés, suite à la scission, permet, en principe, de résoudre les difficultés liées au gigantisme de certains ensembles immobiliers.

---

6 voir en ce sens J. Lafond et B. Stemmer, *Code de la copropriété*, Juris Code, Lexis Nexis, Ed Litec, 2006, article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

7 voir en ce sens C. Giverdon, F. Givord et P. Capoulade, *La copropriété 2012/2013*, Dalloz Action

8 J-R. Bouyeurs, D. Sizaire, M. Morand, O. Faure, *La copropriété* , Ed La Presse immobilière, 1974, 199p.

La scission de copropriété est envisagée à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 selon lequel : *« I.-Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :*
a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;
b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II.-Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.
L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.
La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;
2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

III.-Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.
Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.
La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial ».
Récemment, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a complété cet article en autorisant la scission en volumes dans le cas d'ensembles immobiliers imbriqués. Une partie IV ainsi rédigée a été ajoutée : « *IV.-Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.*
La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.
Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci ».

La procédure de scission ne s'adresse toutefois pas seulement aux grands ensembles immobiliers. Les copropriétés de taille plus réduite peuvent également présenter des difficultés dans leur

gestion et leur administration. L'article 28 n'impose d'ailleurs pas de taille à l'ensemble immobilier comme condition de sa réalisation. Mais il convient toutefois de garder à l'esprit que cette procédure ne peut pas s'appliquer à toutes les copropriétés. En effet, certaines d'entre elles présentent des caractéristiques qui rendent, sinon impossible, très difficile l'application de l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. C'est le cas, par exemple, lorsqu'il n'y a pas de syndic dans la copropriété qui fera l'objet d'une scission. En effet, lorsqu'une procédure de scission est mise en place, c'est l'assemblée générale des copropriétaires qui prendra les décisions et qui donnera son avis sur tel ou tel projet engendrés par la procédure. Il appartient donc au syndic de faire les démarches nécessaires pour convoquer régulièrement l'assemblée générale et pour inscrire les projets, découlant de la scission, à l'ordre du jour. Une difficulté apparaît ainsi en l'absence de syndic ; la copropriété va se retrouver en situation de blocage. Il convient alors de se demander qui sera chargé de convoquer l'assemblée pour que celle-ci puisse s'exprimer sur le projet ? Dans cette situation, seul le syndic est compétent pour convoquer l'assemblée générale. Afin de remédier à ce dysfonctionnement, il est possible de faire application de l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967[9]. Ainsi, une procédure spécifique sera mise en place par le biais de la nomination d'un administrateur provisoire. Celui-ci remplacera le syndic temporairement (durée fixée par ordonnance) et aura les mêmes prérogatives que lui. Il pourra alors convoquer l'assemblée générale si besoin. Pour nommer cet administrateur provisoire, il faudra passer par la voie judiciaire. En effet, le tribunal de grande instance est compétent en la matière. Ce dernier fixe la durée et les missions de l'administrateur en fonction du problème soulevé dans la requête. S'il est désigné en vertu des articles 18 et 47, il a, en général, tous les pouvoirs du syndic et il est nommé pour en élire un nouveau. En revanche, s'il est désigné dans le cadre de l'article 29-1, sa mission sera plus étendue. Il doit prendre les mesures nécessaires pour rétablir le bon fonctionnement de la copropriété. Il a tous les pouvoirs du syndic et tout ou partie de ceux de l'assemblée des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires. Dans le cadre d'une procédure de scission, l'administrateur provisoire pourra également être amené à rédiger un rapport qu'il présentera au juge en vue de la prononciation de la division de la copropriété par ce dernier. C'est le cas, par exemple, lorsque l'on est en présence d'une très petite copropriété où il n'y a que deux copropriétaires. Les décisions ne pourront être prises qu'à l'unanimité puisque la majorité des articles 25 et 26 est impossible à recueillir ici. Pour tenter de contourner ce blocage, la voie judiciaire semble être la seule piste possible. Ce sera donc le juge qui tranchera si une demande de scission est faite. Cette mesure est appelée « **scission judiciaire** » et s'appliquera lorsque la méthode de « scission amiable » trouve ses limites.

Enfin, une dernière difficulté doit également être soulignée dans un ensemble immobilier en copropriété. C'est le cas, par exemple, lorsque qu'il y a présence du domaine public. En effet, « *le régime du domaine public et le statut de la copropriété sont incompatibles. Par ses caractères d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, le domaine public bénéficie de règles exorbitantes de droit commun, donc du statut de la copropriété »*[10] . À titre d'illustration, un arrêt du 21 mars 2011 de la Cour d'Appel de Grenoble reprend les arguments contenus dans la jurisprudence antérieure, en considérant que l'incompatibilité entre bien affecté à un service public et copropriété se trouve tant dans le régime de la domanialité publique que dans les caractères des ouvrages publics. Ainsi, l'arrêt indique « q*u'il est en effet constant que les règles*

9 Article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 : « *Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article (article 46), où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic* ».

10 Guy Vigneron, « Copropriété et domaine public : incompatibilité des deux régimes », Loyers et coprop n°11, nov. 2009, comm. 271

essentielles de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965 sont incompatibles avec le régime de la domanialité publique et les caractères des ouvrages publics »[11]. Dès lors, il convient de se poser la question de savoir quelle organisation pourrait être mise en place pour que la copropriété et la domanialité publique puissent coexister. La scission amiable étant impossible à mettre en place, il convient de trouver une alternative. Ainsi, il apparaît que seule la technique de la division en volume d'un immeuble contenant une partie en copropriété et une partie affectée au domaine public pourrait s'appliquer. En effet, cette méthode permettrait de faire cohabiter un « volume » domaine public avec un « volume » propriété privée.
On le sait, la division d'un ensemble immobilier en volumes, sans parties communes (et non en lots de copropriété avec parties communes), est rendue possible en application du second alinéa de l'article 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et trouve également son fondement juridique dans l'article 553 du Code civil, dès lors que l'on se trouve en présence d'un ensemble immobilier complexe, c'est-à-dire dans lequel l'appropriation du sol est hétérogène et non homogène. Également, il sera fait appel à la division en volumes quand il n'existe ou n'existera pas de parties communes entre les lots, par exemple, lorsqu'un centre commercial va occuper une partie du sous-sol et la totalité du rez-de-chaussée et que seront affectés à l'habitation l'autre partie du sol, les étages, les cages d'escalier et d'ascenseur allant du sous-sol aux étages. Pour terminer, ce mode de division sera utilisé lorsqu'il y a coexistence entre des éléments du domaine public et des espaces privés dans un même ensemble. Ce système de division est couramment utilisé avec succès dans les quartiers de la Défense et à Monaco.
Il convient également de préciser que cette méthode de division en volumes pourra être utilisée lorsque des bâtiments, composant une copropriété devant faire l'objet d'une scission, sont imbriqués.

Ces difficultés nous ont ainsi amené à réfléchir à différentes alternatives qui pourraient être mises en place pour tenter de pallier les défaillances de la scission amiable, instituée par l'article 28 de la loi. En effet, la procédure de l'article 28 ne pouvant s'appliquer dans certaines situations, il apparaît nécessaire de mettre en place d'autres mécanismes pour éviter de se trouver en situation de blocage. C'est pourquoi il convient de se poser la question suivante : en quoi les difficultés inhérentes à la scission envisagée à l'article 28 de la loi imposent de recourir à d'autres mécanismes ?
La scission amiable de l'article 28 de la loi, outre le fait qu'elle permette de réduire les dimensions des ensembles immobiliers en copropriété, se trouve parfois confrontée à des difficultés qui rendent, sinon impossible, très compliquée sa mise en œuvre. Il conviendra alors d'étudier cette méthode ainsi que ses spécificités et ses principes dans une première partie. Il sera fait, en dernier lieu, un constat global sur cette méthode pour en retirer les bénéfices mais aussi les lacunes. Il sera nécessaire ensuite de s'intéresser aux alternatives qui pourront être proposées pour tenter de pallier et de contourner les difficultés de la scission amiable.

11 C.A. Grenoble, 21 mars 2011, req. n°09-00156

La procédure instituée par l'article 28 de la loi de 1965 : un mécanisme complexe à l'efficacité limitée

La procédure de scission de l'article 28 de la loi apparaît être une méthode complexe regroupant différentes étapes qu'il conviendra de développer. Pour mettre en œuvre un tel mécanisme, il convient au préalable de vérifier que les principes essentiels sont réunies (I). Ces conditions vérifiées, il est important d'étudier les conséquences qui en découleront (II) mais aussi les limites qui s'opposeront parfois au bon déroulement de celle-ci (III).

I. Les principes essentiels de la procédure de scission

Lorsque l'on souhaite mettre en place une procédure de scission, il est nécessaire de vérifier qu'un certain nombre de conditions sont réunies (A). Une fois la réunion de ces conditions vérifiée, les assemblées interviennent pour rendre leurs décisions et approuver ou non la demande (B). Cette procédure est bien entendu encadrée par différents acteurs dont le but premier sera de conseiller au mieux les copropriétaires (C).

I.A. Un préalable à la procédure de scission : la réunion nécessaire des conditions de l'article 28 de la loi de 1965

Il convient à présent de s'intéresser à la scission « amiable » de copropriété instituée par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Au préalable, avant de mettre en place cette procédure, des conditions essentielles doivent être regroupées. En effet, elles sont au nombre de deux et leur réunion permettra de mener à bien cette procédure. Toutefois, les réunir n'est pas aisée, il conviendra de démontrer les difficultés qui leur sont liées.
L'article indique qu'il faut une « **pluralité de bâtiments** » (2) et une « **division possible du sol** » (3). Mais avant de se pencher sur ces deux conditions, il convient de s'intéresser au sens que revêt le terme « **bâtiment** » (1). En effet, cette notion de bâtiment apparaît très floue et il est difficile d'en donner une définition précise.

1) Le bâtiment : une notion en apparence simple mais difficile à cerner

L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 indique que l'immeuble doit comporter « plusieurs bâtiments » pour penser à la scission de copropriété. Cette exigence, qui était déjà imposée par cet article avant l'arrivée de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, conduit à s'interroger sur plusieurs questions : à quoi renvoi cette notion de « bâtiment » et comment doit-on l'interpréter, puisque malgré son apparente simplicité, elle suscite des difficultés ?
Le dictionnaire «le Petit Larousse » indique qu'il s'agit de « *toute construction destinée à servir d'abri et à isoler* ». Suite à un entretien avec un notaire, ce dernier a pu définir le terme « bâtiment » comme « *un édifice construit sur un terrain par assemblage de matériaux incorporés au sol* ». On pourrait alors se poser la question de savoir s'il est possible d'utiliser la procédure de scission pour détacher un immeuble **non bâti** (au sens juridique du terme) ?
Les termes employés dans la rédaction actuelle de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 nous permettent néanmoins de contourner cette difficulté. En effet, dans sa rédaction initiale, avant la modification issue de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, le premier alinéa de l'article 28 indiquait que « *lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs*

bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité de l'article 25, demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée »[12]. Décomposons cet article : premièrement, l'expression « *les lots composent un ou plusieurs bâtiments* » indiquent que les titulaires de droits sur des parcelles en copropriété mais dont celles-ci ne sont pas encore construites ne pouvaient demander la division de la copropriété dont dépendaient ces dernières.
Prenons un exemple : lorsqu'un programme immobilier est réalisé par tranches successives, il est d'usage de créer des lots transitoires (parfois aussi appelés « lots d'attente »). Ces lots transitoires correspondent à des tranches de programme non construites mais vouées, par la suite, à accueillir des constructions. Ainsi, des droits à construire sont attachés à ces différents lots transitoires. Pour certains auteurs, le fait de ne pas pouvoir retrancher des terrains non bâtis ne correspondait pas aux intentions réelles du législateur, son but étant précisément de lutter contre la taille démesurée de certaines copropriétés[13].
La pratique est pourtant allée plus loin en utilisant la scission de l'article 28 pour retrancher d'une copropriété construite des terrains non bâtis, destinés ou non à recevoir des constructions[14]. Dans ce contexte, la Cour de cassation a été amenée à définir un lot transitoire comme un vrai lot de copropriété étant composé d'une partie du « sol » en jouissance exclusive et que la partie privative de ce lot était un droit à construire auquel était attachée une quote-part de partie commune, en fonction des autres constructions bâties.
Un arrêt de la Cour de Cassation indique que « *les lots appartenant à la SCI constituaient des lots de copropriété formés de terrains non bâtis, privativement réservés à l'exercice du droit exclusif du titulaire d'y édifier une construction […] avec affectation de quote-part de parties communes, la Cour d'Appel retenant à bon droit que les lots dits transitoires ne sont pas assujettis à un régime particulier et que la SCI était copropriétaire au sens de la loi du 10 juillet 1965* »[15].
A partir de là, nous pouvons en déduire que la mise à jour, dans la rédaction de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 par la loi SRU du 13 décembre 2000, permet à présent la séparation de lots transitoires pour constituer une propriété séparée. Mais il reste cependant un point d'ombre dans la rédaction de cet article puisqu'il est toujours question de demande de retrait du ou des bâtiments. Ainsi, nous pourrions en déduire que la procédure de scission serait inapplicable à la séparation d'un terrain ou d'un lot non construits auquel ne sont pas attachés de droits à construire. Il s'avère ici que la jurisprudence devra donc évoluer sur ce point puisqu'elle reste encore floue à l'heure actuelle.

Si la notion de bâtiment peut poser des difficultés, il en sera de même pour celles de « pluralité de bâtiments » et d' « ensemble immobilier ».

2) Une condition de pluralité de bâtiment faisant l'objet d'une jurisprudence abondante

L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 impose que l'immeuble « comporte plusieurs bâtiments ». La question qui se pose ici est de savoir à quoi renvoie la notion de

12 Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 avant modification par la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000

13 Ph Jestaz, « Les personnes peuvent prétendre à se retirer d'un ensemble immobilier » : D, 1972, Chron 23.

14 J Lafond, « La modification du projet de construction d'un ensemble immobilier », JCP N 1983, I, p41.

15 Civ,. 3Ème, 14 nov.1991, n° 89-21.167

pluralité ? Il est également nécessaire de se demander à partir de combien de bâtiments pouvons-nous considérer qu'il y a pluralité de bâtiments ?
Pour rappel, la loi du 10 juillet 1965 distingue en son article 1er le « *groupe d'immeuble bâtis* » et « *l'ensemble immobilier* ». En premier lieu, il convient de s'intéresser aux ensembles immobiliers, tels que définis par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965. Il ne faut pas les confondre avec les « grands ensembles » du langage commun qui sont des groupes d'immeubles dont les particularités de gestion résultent du nombre d'immeubles et de copropriétaires ou propriétaires. Les ensembles immobiliers sont ici caractérisés par leur structure.
L'ensemble immobilier se présente comme un périmètre dans lequel s'inscrivent les parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs différents ainsi que des aménagements et des services communs[16]. Il y a donc deux exigences pour répondre à la notion d'ensemble immobilier de l'article 1er alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.
Mais, en ce qui concerne la notion de pluralité de bâtiments, une réponse ministérielle du 27 août 1966 précise que par « plusieurs bâtiments » il faut entendre des constructions indépendantes les unes des autres, mêmes si ces constructions sont desservies par des aménagements communs[17].
À partir de là, il convient de se poser un certain nombre de questions, à savoir est-ce qu'il y a pluralité de bâtiments lorsqu'il n'existe aucun espace entre eux (si nous les considérons comme mitoyens) ? Également, on peut se demander quel degré d'autonomie doivent-ils avoir ? La jurisprudence a pris parti en faveur d'une interprétation stricte de la notion de « pluralité de bâtiments ». En effet, il n'est pas possible, à priori, de scinder deux bâtiments « *si le gros œuvre de ces derniers est commun et à fortiori s'ils comportent en rez-de-chaussée un local commercial unique* »[18]. De même, la scission n'est également pas possible lorsque les deux bâtiments sont desservis par un escalier unique[19]. La jurisprudence impose donc une séparation matérielle des bâtiments[20]. Les bâtiments concernés doivent ainsi être physiquement et matériellement séparés entre eux. Nous ne trouvons, en faveur d'une application plus souple de la loi qu'un arrêt de la Cour d'appel de Paris, qui avait retenu, en présence d'un « ouvrage unique », le critère de l'autonomie fonctionnelle pour valider la création d'un syndicat secondaire[21].
On le constate, définir précisément cette notion de « pluralité de bâtiments » s'avère difficile, ce qui explique aussi pourquoi elle est souvent soumise au contrôle du juge.

Pour mettre en place une procédure de scission, il convient enfin de vérifier une exigence de division du sol qui suscite également des difficultés d'interprétation.

3) La division du sol : une double condition délicate à démontrer

L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 indique la dernière condition préalable au processus de scission : il faut que « la division du sol soit possible ». Or il s'avère que cette exigence semble être la plus délicate à vérifier.
En effet, il apparaît que cette question divise les auteurs et la jurisprudence. La division du sol qui doit être matériellement possible, doit-elle l'être également juridiquement, tant du point de

16 P. Capoulade, C. Giverdon, F. Givord, *La copropriété 2012/2013*, éd 07/2012, Dalloz action, 8ème ed.

17 JOAN, 27 août 1966 p. 2879 ; JCP N 1966, prat. 4085-3

18 Civ. 3ème 26 fev. 1997, Loyers & coprop, 1997, 247 note Vigneron

19 CA Lyon 22 janv. 1981, RL 1981 235

20 CA Paris, 28 juin 1989, D. 1989. IR. 238 ; 8/11/2007, AJDI 2008. 132

21 CA Paris 15 janv. 1993, Loyers & coprop, 1993, 194

vue de la division foncière que des règles d'urbanisme ? Il convient d'approfondir aussi bien la question de la division matérielle du sol que celle relative à la division juridique de celle-ci.
Penchons-nous ainsi tout d'abord sur **la division matérielle du sol**. Ici, il faut entendre par division matérielle le processus d'individualisation d'une propriété sur le sol divisé. Celle-ci pourra être définie comme une division verticale, aucun lot privatif ou aucune partie commune du bâtiment ne devant être, dans ce cas, coupé par cette division. Comme nous l'avons vu précédemment, deux bâtiments mitoyens peuvent être divisés mais la scission devient impossible si les bâtiments sont imbriqués ou s'ils empiètent sur le terrain voisin.
Un arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux indique que la division du sol exclut « *toute idée d'imbrication ou de superposition des bâtiments devant être séparés* »[22]. Ceci accentue l'importance de la séparation effective qui doit caractériser ces bâtiments.
À partir de là, nous pouvons également nous poser la question de savoir si le processus de scission peut être mis en place lorsque la division du sol débouche sur la création d'une propriété « nouvelle » enclavée. Pierre Lebatteux explique que « *l'enclavement d'une parcelle ou de l'une des parties de la copropriété initiale rend impossible la division du sol au motif que, si cette division est possible matériellement, elle ne permet pas la création de deux unités indépendantes et autonomes* »[23] . Mais cet enclavement peut toutefois être contourné de deux manières : soit une servitude conventionnelle de passage est créée, soit les éléments communs empêchant la scission sont transmis à une organisation commune ayant pour mission d'en assurer la gestion et la conservation (comme une Association Syndicale Libre ou une Association Foncière Urbaine Libre par exemple).
Intéressons-nous à présent à la **division du sol d'un point de vue juridique**. Plusieurs cas de figure sont à étudier ici. Premièrement, si la copropriété initiale que l'on souhaite scinder se situe au sein d'un lotissement, il sera nécessaire de s'assurer, en amont, que la division envisagée peut être réalisée sans avoir recourir à un permis d'aménager modificatif[24]. Deuxièmement, si la copropriété ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement, il conviendra de vérifier au préalable que la division en question n'aura pas pour incidence de rendre la réglementation du lotissement applicable. Troisièmement, s'il est question de détacher un lot transitoire destiné à accueillir des constructions ou un lot non bâti auquel ne sont pas attachés de droits à construire, il serait judicieux de se poser la question de l'application du régime du lotissement. À ce titre, l'article L 442-1 du Code de l'urbanisme définit ce dernier comme la « *division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ». Il est également nécessaire d'ajouter que lorsque la construction nouvelle est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors qu'elle indique que le terrain est issu d'une division. Il conviendra donc d'effectuer une étude préalable pour savoir si le régime du lotissement s'appliquera lors de la division des immeubles bâtis de la copropriété mais également lorsqu'il s'agira de lots non bâtis, destinés ou non à recevoir des constructions.
Cette analyse devra être effectuée lors de l'étude de la faisabilité du projet de scission. La jurisprudence ne s'étant pas prononcée clairement sur la division matérielle et juridique du sol, il sera nécessaire de vérifier que ces deux divisions sont possibles.

Cette étude sur les conditions préalables à la scission fait ressortir que les exigences posées par l'article 28 de la loi restreignent fortement le champ d'application de cette procédure. Ceci se

22 CA Bordeaux 16 janv. 2006, Loyers & coprop n°6, 6 juin 2006, commentaire n°140 Vigneron

23 Lebatteux, « Syndicats coopératifs, scission de copropriété et unions de syndicats », Loyers et coprop. hors série, mai 2001. 16

24 C. urb. , article L 421-19

traduit pas une complexité et une certaine lourdeur qui apparaissent dès le début de cette démarche.

I.B. L'acceptation de la décision de diviser l'ensemble immobilier

Une fois les critères énoncés par l'article 28 de la loi vérifiés, la décision de diviser l'immeuble peut être prise. Cette décision de diviser est une procédure soumise à deux assemblées successives. D'une part, il s'agit d'une assemblée spéciale qui ne regroupe que les copropriétaires du bâtiment concerné par la scission de copropriété, c'est-à-dire seulement ceux qui se trouvent dans le bâtiment à séparer, objet de la demande. D'autre part, il importe de réunir une assemblée générale de la copropriété initiale qui, après tenue de l'assemblée spéciale, donnera ou non son accord sur la décision de diviser. Ces deux assemblées répondent à des exigences propres qu'il convient de rappeler.
Cette décision de diviser est donc double puisqu'il appartient à l'assemblée générale (2) mais également à l'assemblée spéciale de donner leur accord (1).

1) L'assemblée spéciale, un groupement juridique temporaire

Habituellement, les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires[25]. Mais le statut de la copropriété offre des possibilités de déroger à ce principe. Celles-ci permettent notamment la tenue d'assemblées ne réunissant que certains copropriétaires.
Ce qui caractérise ces assemblées dites « spéciales » est qu'elles ne peuvent être convoquées qu'en vertu d'une disposition particulière du statut de la copropriété[26]. Dans ce sens, l'article 20 de la loi nous indique qu'une assemblée spéciale peut avoir lieu dans seulement quatre cas : pour la création d'un syndicat secondaire[27], pour la scission de la copropriété initiale[28], pour l'aliénation du droit de surélever un bâtiment[29] et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré[30].
Enfin, ajoutons à titre d'information, qu'il ne faut pas confondre les assemblées spéciales avec les assemblées de syndicats secondaires. En effet, ces dernières n'ont pas la même fonction, ce ne sont pas des assemblées spéciales mais des assemblées générales d'un groupement juridiquement reconnu et dotées de la personnalité morale[31].
Dans le cadre d'une scission de copropriété, lors de la tenue de l'assemblée spéciale, le vote s'effectuera à la majorité des copropriétaires composant cette assemblée[32]. Cette assemblée a pour but de vérifier que l'ensemble des copropriétaires concernés a la volonté de se rendre autonome vis-à-vis du surplus de l'ensemble immobilier. C'est donc bien le principe de scission qui est voté par cette assemblée spéciale. À défaut d'un vote favorable à la demande de retrait, le

---

25 article 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

26 voir en ce sens J. Lafond, « Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU », JCP N 2001, 1539

27 article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

28 article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

29 article 35 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

30 article 38 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

31 Arc Vuibert, *L'assemblée générale en copropriété*, 2/11/2010, ed Vuibert, p. 122

32 majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, sans recours possible à la majorité de l'article 25-1 de la même loi

projet de scission est abandonné. À l'inverse, si le projet est adopté par l'assemblée spéciale, il devra être soumis, mais seulement pour approbation, à l'assemblée générale.

2) La double compétence de l'assemblée générale

Comme il vient d'être signalé, le principe de scission est voté par l'assemblée spéciale. Ce principe, s'il est accepté, est ensuite présenté au syndic de copropriété, qui a alors pour mission de convoquer l'ensemble des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires, une fois convoquée, a deux objectifs à remplir. En effet, elle doit approuvée la demande de retrait formulée par les copropriétaires concernés. Mais elle a également une autre fonction : comme nous l'indique l'article 28 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, l'assemblée générale « *devra statuer à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division* ». Il est question ici de la majorité de l'article 25, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, sans recours possible à la majorité de l'article 25-1 de la loi[33]. L'assemblée générale se déroule donc en deux étapes : la première consiste à approuver le projet de scission et la seconde à statuer sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission. Bien entendu, il est nécessaire que la première étape ait été approuvée par l'assemblée pour pouvoir déboucher sur la seconde.
Dès lors, la question qui se pose est de savoir si ces deux étapes doivent être votées lors de la même assemblée ? Autrement dit, est-il préférable que les copropriétaires se prononcent d'abord sur le projet de scission et, ensuite, lors d'une autre assemblée générale, sur les conditions matérielles, juridiques et financières ? Les avis sont partagés sur cette question. Cependant, un arrêt de la Cour d'appel de Paris a admis l'existence d'un vote unique sur le principe de scission et sa réalisation matérielle, juridique et financière. Mais si des nécessités pratiques l'exigent, un vote distinct peut être préféré[34]. Rien n'empêche que l'adoption du projet de scission soit étalée dans le temps. Néanmoins, il est nécessaire de garder à l'esprit que si une seconde assemblée est convoquée, elle peut décider de revenir sur le principe de scission si le projet est différent ou bien si les conditions matérielles, juridiques et financières ne lui conviennent pas[35]. En conséquence, « *l'acceptation de principe de la scission sans vote sur ces conditions doit donc être considérée comme une autorisation sous condition suspensive de l'approbation par une assemblée générale ultérieure des conditions précises de l'opération* »[36].
Il semblerait donc préférable de traiter l'ensemble du projet d'approbation au sein de la même assemblée, afin d'éviter, d'une part, que l'acceptation de principe et les conditions matérielles, juridiques et financières ne soient votées séparément et, d'autre part, pour éviter que le projet ne change entre le moment où la scission est acceptée par l'assemblée générale et le moment où celle-ci statuera sur les conditions matérielles, juridiques et financières.
Ajoutons pour terminer que la convocation de l'assemblée générale sera effectuée par le syndic, à la demande du conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires[37]. En ce sens, elle devra aussi répondre aux exigences

33 Article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ».

34 CA Paris, 23ème Ch. B, 11 mars 2004 : Juris-Data n°2004-235117 ; Loyers et coprop. 2004, comm. 135, note G Vigneron

35 CA Aix, 23 oct. 1979, Bull. Aix, n°288 p. 53 – CA Aix, 4ème Ch. A, 9 mars 2000 : D. 2000, somm. p. 215, note C Atias

36 JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°22-23, JCP N 1er juin 2007 p. 13

37 Articles 7 et 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

de l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967[38]. De même, s'agissant de la procédure de scission, *« le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes doivent être au plus tard notifiés en même temps que l'ordre du jour »*[39].
L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit également que l'assemblée générale se prononce sur les conditions matérielles, juridiques et financières, conditions auxquelles il convient de s'intéresser.

3) Des conditions soumises à l'assemblée générale des copropriétaires

Lorsqu'un projet de scission doit être mis en œuvre, il est impératif de prendre en compte les conditions matérielles (a), juridiques (b) et financières (c) engendrées par la procédure. Ces dispositions, nécessairement soumises à l'assemblée générale, permettront de se rendre compte si le projet est réalisable ou non.

a) Les conditions matérielles

Les conditions matérielles consistent dans un premier temps à définir si l'opération pourra être réalisable, notamment en étudiant précisément les caractéristiques du ou des bâtiments à séparer. Cette étude permettra de voir s'il est possible ou non de diviser le sol. Un projet de partage en propriété ou en copropriété séparées sera élaboré et présenté à l'assemblée générale.
Pour se faire, des plans présentant les nouvelles délimitations des propriétés séparées seront réalisés par un Géomètre-expert. Il fixera en l'occurrence l'emplacement de la ligne divisoire. Celui-ci déterminera également si une clôture ou un mur sera édifié pour la séparation. Ensuite, les copropriétés allant être séparées, il conviendra de prévoir des accès distincts pour desservir chacune d'entre elles. De même, il sera nécessaire de décider si les équipements communs pourront être séparés ou non. Si c'est possible, ils seront répartis entre les différentes propriétés séparées mais, le cas échéant, ils seront transmis à une organisation commune (une ASL ou une AFUL par exemple). Enfin, le projet de celui ou de ceux qui se retireront sera présenté à l'assemblée générale.

b) Les conditions juridiques

Concernant les conditions juridiques de l'opération, il s'agit dans un premier temps d'étudier et de définir toutes les servitudes devant être créées pour assurer la viabilité du projet. Ce sera, en pratique, le Géomètre-expert qui déterminera celles-ci. Les adaptations et les dispositions nouvelles, devant apparaître dans le règlement de copropriété, seront présentées à l'assemblée générale. C'est cette étape qui présentera le plus de difficultés notamment en raison des majorités à obtenir. Dans un second temps, il conviendra de s'interroger sur la question de la constructibilité des parcelles, si elles conservent ou non un potentiel de construction (notamment

---

38 article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 : « La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ».

39 Article 11-6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

dans le cas d'un lot transitoire). L'organisation de la cession ou du partage des quotes-parts devra également être prise en compte. Bien entendu, les copropriétaires pourront à tout moment donner leur avis ou s'opposer au projet. Enfin, suite à la division, il conviendra de prévoir le maintien de la destination initiale de l'immeuble ou un changement de destination.

c) Les conditions financières

La dernière des trois conditions concerne l'aspect financier de l'opération. Il s'agit d'informer l'assemblée générale des copropriétaires du coût global de la division ainsi que tous les acteurs y participant. Il conviendra également de déterminer celui ou ceux qui prendront en charge les frais. Tous les coûts relatifs à la scission devront être définis : il s'agit, en l'occurrence, de la rédaction des actes, de l'établissement des plans, du coût matériel des travaux et de la liquidation du syndicat. L'approbation de ces conditions est essentielle car elle permettra aux copropriétaires d'avoir, d'une part, une connaissance globale des frais engendrés, et d'autre part ils sauront qui supportera en partie ou en totalité l'ensemble des frais.
Concernant les taxes applicables, quelques précisions s'imposent : si la procédure de scission est menée à son terme, celle-ci engendrera une redistribution des parties communes de la copropriété initiale entre les nouvelles copropriétés. Cette opération étant analysée en un partage, l'administration fiscale pouvait percevoir un droit de partage de 1%. Fort heureusement, la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dans son article 85, a opéré une réforme en créant un nouvel article 749 A du Code Général des Impôts[40]. Cette exonération apparaît donc comme un atout majeur pour la réalisation des scissions : elle allège considérablement les frais relatifs à la procédure. En effet, auparavant, du fait de la lourdeur des droits devant être acquittés, ce régime fiscal avait pour conséquence de dissuader les candidats à la scission.

Il découle de ces conditions matérielles, juridiques et financières différents projets[41] :
Nous trouverons d'une part : « - *le projet de partage en propriété ou en copropriété séparées*
- *le projet de cession ou de partage de quotes-parts*
- *le projet de partage des équipements communs* »

D'autre part : « - *le projet de partage de l'ensemble des droits accessoires aux parties communes*
- *le projet d'actes concernant les servitudes*
- *le projet du statut de la structure de gestions des éléments impartageables et le projet de cession de ces éléments à cette structure*
- *le projet de règlement de copropriété modifié ainsi que l'état descriptif de division et l'état de répartition des charges* » [42].

Et enfin : « - *les devis de tous les travaux consécutifs au projet de scission* ».

Ces différents projets seront joints aux convocations et permettront à l'assemblée générale des copropriétaires de prendre pleinement conscience des incidences de la procédure de scission. Ces

---

40 Article 749 A du Code Général des Impôts « *Sont exonérés du droit d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive* ».

41 Voir en ce sens J.M. Roux, « La scission judiciaire de copropriété », Construction – Urbanisme n°5, mai 2006, étude 5

42 Article 11-6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

projets seront élaborés par différents acteurs qui travailleront en étroite collaboration tout au long de cette procédure.

I.C. Un panel d'acteurs aux compétences indispensables

Comme nous venons de l'expliquer précédemment, la procédure de scission impose l'élaboration de différents projets et documents. Ces derniers seront présentés aux assemblées spéciale et générale, ce qui leur permettra de rendre un avis sur le projet. Il s'agit d'un montage délicat ou une multitude d'acteurs vont être amenés à intervenir comme le Géomètre-expert (1), le notaire (2) et le syndic (3), ce dernier pouvant être accompagné d'avocats ou d'architectes s'il en ressent le besoin.

1) Le Géomètre-expert, acteur principal de la procédure

De part ses compétences juridiques et techniques, ce professionnel occupe une place prédominante dans l'étude et l'élaboration d'un projet de scission. Lorsqu'une telle procédure est mise en place, il convient dans un premier temps de s'assurer que les conditions imposées par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont remplies, à savoir d'une part la pluralité de bâtiments et d'autre part la possibilité de division du sol. Si la pluralité de bâtiments ne s'impose pas d'elle même, elle sera soumise au contrôle du juge qui tranchera alors sur cette question.
Le Géomètre-expert interviendra ainsi à deux stades : sur le terrain pour évaluer si la division du sol est possible (a) et au bureau pour rédiger les nouveaux documents rendus nécessaires par la procédure de scission (b). La procédure de scission n'étant pas un montage simple, un travail conséquent sera à effectuer.

a) Une visite indispensable sur le terrain

Le professionnel estimera, en premier lieu, si la division du sol est possible. C'est cette étape qui apparaît être la plus délicate puisque deux bâtiments peuvent avoir l'air séparés mais il se peut qu'ils soient imbriqués en tréfonds. Le professionnel devra alors faire preuve d'une grande prudence pour éviter les erreurs. S'il s'avère que la division est possible, il la réalisera. Le sol sera divisé en autant de parcelles qu'il y a de bâtiments à séparer, chaque copropriété nouvellement formées aura alors une assiette réduite. Des plans et des documents modificatifs du parcellaire cadastral (DMPC) seront alors produits et fournis aux services du cadastre en vue d'un nouveau numérotage de ces parcelles.
Suite à la division, une clôture ou un mur pourra être édifié pour matérialiser la séparation. Il sera préférable de préciser le statut juridique de celle-ci, est-elle mitoyenne ou non ? Ceci permettra d'éviter tout problème par la suite.
L'assiette initiale de la copropriété ayant été divisée, il convient de se poser la question du sort réservé aux différents réseaux, équipements et espaces communs. En ce qui concerne les réseaux, il nous semble judicieux de mettre en place un système de servitudes (d'où l'intérêt de se déplacer sur place pour se rendre compte de la situation des lieux). Les équipements et espaces communs devront, quant à eux, être cédés à une organisation commune différente. En l'occurrence, il serait préférable que les espaces communs (terrains de tennis ou de boules par exemple) aient été au préalable délimités par le Géomètre-expert et qu'il leur soit attribué un numéro cadastral. Grâce à ce numéro cadastral, ces espaces apparaissent comme des parcelles à part entière et pourront ainsi être vendues ou cédées si besoin (après accord des personnes concernées).

b) La mise en place des documents encadrant la nouvelle situation des lieux

La deuxième partie du travail du Géomètre-expert consistera en l'étude et la rédaction des différents documents découlant de la nouvelle situation des lieux. Ces documents encadreront les nouvelles copropriétés. La création de ces nouvelles copropriétés impose que chacune soit dotée d'un règlement et d'un état descriptif de division qui lui soit propre. Concernant l'état de répartition des charges, il conviendra de les réajuster en excluant les lots de copropriété qui ne font plus partie de la même copropriété[43]. Ce sera donc une des mission du Géomètre-Expert de procéder aux nouveaux calculs permettant d'attribuer à chaque lot les tantièmes de copropriété lui correspondant ainsi que les charges devant être supportées par chacun desdits lots. Il convient, pour terminer, de préciser que le Géomètre-expert n'aura pas à rédiger tous ces documents relatifs au fonctionnement de la copropriété si celle-ci se trouve éteinte suite à la procédure de scission. Le rôle qu'occupe le Géomètre-expert dans cette procédure est essentiel, c'est lui qui définira si le projet est réalisable. Pour mener à son terme le projet, une collaboration avec le notaire sera nécessaire.

2) Le notaire, un acteur indispensable pour publier les actes

Ce professionnel sera amené, dans le cadre d'une procédure de scission, à accomplir différentes missions. D'une part, concernant la copropriété initiale, un acte notarié sera produit en vue de l'adaptation de l'état descriptif de division. Il en sera de même pour le règlement de copropriété, lequel devra avoir pour base le règlement de copropriété initial. D'autre part, pour les copropriétés nouvellement formées, celui-ci sera amené à rédiger deux actes, l'un en vue de la publication du nouvel état descriptif de division et l'autre concernant le règlement de copropriété. Il ne s'agit pas d'établir un nouveau contrat entre les copropriétaires des nouvelles copropriétés mais simplement de doter chaque copropriété d'un nouvel état descriptif de division et d'un nouveau règlement de copropriété, adaptés à la nouvelle situation après la division.
Ensuite, concernant les parties communes ne pouvant être divisées, le notaire rédigera soit un acte de vente si celles-ci sont cédées à une organisation différente, ou bien un acte constatant la mise en indivision forcée entre les deux copropriétés. Cette décision sera prise en assemblée et le notaire ne fera que constater la situation. Enfin, un acte de constitution des servitudes nécessaires entre les deux copropriétés devra être produit[44]. Il est impératif que les différents professionnels intervenant dans le cadre de cette procédure travaillent en concertation les uns avec les autres.
Le recours à ces professionnels engendrent inévitablement des coûts qu'il est nécessaire d'estimer et de soumettre aux copropriétaires. C'est un des rôles du syndic, dont il convient désormais d'étudier l'étendue des pouvoirs.

3) Le syndic, acteur intermédiaire entre les professionnels et les copropriétaires

---

43 G. Delattre, notaire, président de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé,* et Claire Becqué-Deverre, notaire, rapporteur de la quatrième commission, JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°22-23, 1er juin 2007 p. 14

44 G. Delattre, notaire, président de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé,* et C. Becqué-Deverre, notaire, rapporteur de la quatrième commission JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°22-23, 1er juin 2007 p. 14. Maître Delattre « *recommande d'insérer ces servitudes directement dans le nouvel état descriptif de division du bâtiment détaché par la scission car l'opposabilité sera alors immédiate dès la publication de l'acte entérinant la scission* ».

Le syndic étant l'intermédiaire entre les professionnels intervenants dans le cadre de la procédure de scission et les copropriétaires concernés c'est lui qui aura pour mission de convoquer les assemblées spéciale et générale. Il devra également assurer la rédaction et la tenue de l'ordre du jour conformément aux dispositions de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Outre les prérogatives habituelles dont il dispose, il devra notamment établir une estimation et un détail des frais engendrés par la procédure de scission. Ceux-ci peuvent être divisés en deux catégories qu'il convient de définir : d'une part, les frais et émoluments des professionnels qui sont intervenus et d'autre part, les taxes applicables. Le nombre d'intervenants est variable et dépend des particularités de chaque cas. Toutes les interventions des professionnels représentent un coût qui ne doit pas être négligé. Notons également qu'aux émoluments du notaire s'ajoutent les frais de publication au service de la publicité foncière. Il appartiendra donc au syndic de fournir une note précise et détaillée sur le coût global de l'opération. L'assemblée générale devra déterminer qui supportera les frais de toute nature ainsi que les compensations éventuellement octroyées à l'une ou l'autre des propriétés ou copropriétés issues de la division[45].

Les différentes étapes de la procédure de scission ayant été étudiées, il convient à présent de s'intéresser aux conséquences de celles-ci.

II. Les conséquences de la procédure : un bouleversement et une actualisation de la situation

Après s'être penché sur les principes de la procédure de scission, à savoir les conditions préalables et la prise de décision par les deux assemblées, il convient à présent de s'intéresser aux conséquences induites par celle-ci. En effet, après la mise en place de ce mécanisme complexe, la situation de l'immeuble va se trouver remodelé, il est alors nécessaire d'en étudier les changements et les spécificités.
Dans un premier temps, le législateur a posé deux principes qui ressortent de l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Celui-ci dispose que « *l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division de l'immeuble* ».
De même, l'alinéa 5 du II de ce même article précise que « *la scission emporte dissolution du syndicat initial* ». Il apparaît clair ici que la scission de copropriété a pour conséquence la création de nouveaux syndicats et emporte, de fait, la dissolution du syndicat initial (A). Il conviendra, suite à cela, d'adapter les différents documents relatifs à la copropriété (B). Enfin, la question d'une organisation commune concernant les éléments d'équipements communs fera l'objet d'une troisième partie (C).

II.A. La naissance des nouveaux syndicats

Deux cas de figure sont énoncés dans l'article 28 de la loi : nous remarquons, d'une part, que la scission peut être demandée par « *le propriétaire d'un ou plusieurs de ces lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments […] pour constituer une propriété séparée* »[46].

45 J. Lafond, « Scission de copropriété, incidences fiscales », JCP N 2001. 1718.

46 Article 28 I) alinéa a) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

D'autre part, la procédure peut être à l'initiative des « *copropriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments […] pour constituer un ou plusieurs syndicats »*[47].
Concernant le premier cas de figure, d'après ce qu'indique l'alinéa I a) dudit article, la scission peut avoir pour conséquence la création d'une **propriété séparée**. La nouvelle propriété séparée ne constitue en aucune façon une copropriété, et, de ce fait, elle est donc dépourvue d'un syndicat de copropriétaires. Dans un tel cas de figure, la scission a pour conséquence de ne laisser subsister qu'une seule copropriété. Celle-ci se retrouve amputée, d'une part, du propriétaire retrayant, et d'autre part, du ou des bâtiments objets de la scission. À partir de là, on peut se poser la question de savoir si la copropriété initiale se maintiendrait dans sa nouvelle forme réduite ? Mais aucune précision ou distinction n'étant faite par le législateur, nous pouvons en déduire que le syndicat de la copropriété initiale est dissout et qu'un nouveau syndicat est automatiquement créé avec celle-ci.
Ensuite, dans le deuxième cas de figure, la demande étant faite par plusieurs copropriétaires, la procédure de scission aura alors pour conséquence de donner naissance à une **nouvelle copropriété**. Cette nouvelle copropriété comprendra nécessairement un syndicat de copropriétaires[48]. La scission entraînera donc la coexistence de deux nouvelles copropriétés à savoir celle regroupant les copropriétaires demandeurs et celle regroupant les autres copropriétaires. Comme précédemment évoqué, la copropriété initiale se retrouvera amputée d'un ou plusieurs bâtiments. Il en sera de même pour le syndicat qui perdra les copropriétaires retrayants. Cette scission donnera alors naissance à deux nouveaux syndicats de copropriétaires, l'un pour la copropriété séparée et nouvellement formée, et l'autre pour la copropriété « initiale réduite », laquelle verra son syndicat dissout. Ajoutons que la création d'un ou plusieurs syndicats ainsi que la dissolution du syndicat initial apparaissent comme des conséquences incontournables de la procédure de scission.
Il convient à présent de s'interroger sur les conséquences de la dissolution du syndicat initial. L'article 28 de la loi indique que la procédure de scission engendre la création d'un ou plusieurs syndicats et induit également la dissolution du syndicat initial. Mais les conséquences de cette dissolution ne sont pas envisagées par la présente loi et il apparaît également que la jurisprudence est muette sur ce sujet.
Il conviendra donc de désigner un liquidateur à la suite de la dissolution du syndicat initial. Nous pouvons également nous poser la question de ce qu'il adviendra des contrats passés antérieurement par le syndicat ? « *Les nouveaux syndicats n'étant pas subrogés dans les droits et les obligations du syndicat initial, il faudra prévoir la renégociation de ces contrats, en organiser le transfert ou bien les résilier »*[49]. Ces décisions seront prises en assemblée générale.
Le législateur ne s'étant pas intéressé aux conditions de cette dissolution[50], il est nécessaire que les copropriétaires prennent pleinement conscience des effets de cette procédure et se prononcent à leur sujet. Nous voyons l'intérêt de se faire épauler par différents professionnels, ces derniers apportant de précieux conseils tout au long de cette procédure.

Les spécificités des nouveaux syndicats ayant été étudiées, il convient à présent de se pencher sur les différents documents qui vont encadrer les nouvelles copropriétés.

II.B. L'adaptation nécessaire des documents

47 Article 28 I) alinéa b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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

49 J. Lafond, « Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU », JCP N 2001. 1539

50 voir en ce sens C. Atias, *Guide de la Copropriété des immeubles bâtis*, Annales des loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed 2012

« *Les copropriétés autonomes à naître de la scission doivent avoir, pour l'avenir, chacune leur règlement de copropriété propre. Il faut donc que chacune des entités nouvelles adopte son règlement de copropriété* »[51] .

L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « *l'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division* ». L'assemblée de chacun des nouveaux syndicats aura le pouvoir de décider des adaptations à apporter à son règlement de copropriété. C'est la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 qui est venue modifier l'ancien article 28 puisque ce dernier prévoyait que l'adaptation du nouveau règlement de copropriété appartenait à l'assemblée générale statuant sur la demande. En effet, cela paraissait quelque peu inadapté et ne correspondait pas aux attentes du législateur, celui-ci estimant plutôt que c'était à l'assemblée des copropriétaires de chaque nouveau syndicat de décider des adaptations et non pas à l'assemblée générale statuant sur la demande.

Dans un premier temps, les règlements de copropriété des nouveaux syndicats, remplaçant le règlement initial, reprendront, bien sûr, les dispositions de celui-ci en les adaptant afin de tenir compte des modifications inhérentes à la division[52]. Comme nous l'avons évoqué précédemment, les adaptations se font à la majorité de l'article 24. Ainsi, s'il s'agit d'une simple mise à jour du règlement de copropriété d'origine, les ajustements seront votés à cette majorité. Mais au cas où les nouveaux règlements de copropriété comporteraient des modifications qui n'apparaissent pas nécessaires du fait de la division, ce ne sera pas la majorité de l'article 24 qu'il conviendra d'appliquer. Ce sera celle de l'article 26 b) qui indique que « *sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant la modification ou éventuellement l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes* ».

Enfin, dans l'hypothèse où il sera question de modifier la destination de l'immeuble, la règle de l'unanimité trouverait à s'appliquer. Mais cette règle de l'unanimité ne s'appliquerait que pour le règlement de copropriété du syndicat duquel émane la demande. En effet, la seconde copropriété n'aurait pas son mot à dire, la destination de l'immeuble pourra être modifiée sans que celle-ci ne puisse émettre son désaccord. Ici, nous sommes face à un réel problème : d'un côté nous avons la copropriété nouvellement formée qui souhaite, pour une raison qui lui est propre, changer la destination de l'immeuble. Si tous les copropriétaires composant le syndicat de cette copropriété sont d'accord, la décision sera approuvée et la destination de l'immeuble pourra être modifiée.

Mais qu'en est-il du syndicat de la « *copropriété initiale* » ? En effet, celui-ci n'était pas défavorable au projet de scission à condition que ce dernier « *ne coûte pas aux copropriétaires leur tranquillité* »[53] . Il s'avère ici que si la décision à l'unanimité a été prise par l'autre syndicat, ces derniers ne peuvent plus rien faire. Ils ne leur restent plus qu'à subir cette nouvelle situation.

Dans ce cas, existe-t-il une alternative pour pallier cette situation qui s'avérerait fort dérangeante pour les copropriétaires qui la subissent ? Deux solutions pour protéger les copropriétaires ont été proposées par les notaires lors de leur 103ème Congrès qui s'est déroulé à Lyon en 2007.

Ils préconisent d'une part « *l'insertion, dans le règlement de copropriété, d'une clause restrictive empêchant tout changement de destination, sans accord préalable de l'autre syndicat des copropriétaires* ». D'autre part, « *la constitution d'une servitude d'activité au bénéfice de la copropriété voisine* »[54].

---

51 J. Lafond, B. Stemmer, *Code de la copropriété,* Juris Code, Lexis Nexis, Litec 2006, note 822

52 C. Atias, *Guide de la Copropriété des immeubles bâtis*, Annales de loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed 2012

53 P. Capoulade, C. Giverdon, F. Givord , *La copropriété 2012/2013*, Edition 07/2012, Dalloz Action, 8° édition

Face à cette situation, nous ne pouvons que recommander de se faire conseiller par des professionnels, notamment des notaires, pour que ces derniers expliquent les spécificités de ces deux solutions. En effet, un syndicat mal informé ou mal conseillé ne pourrait prendre pleinement conscience des aspects et des conséquences engendrés.
Il convient à présent de se pencher sur l'état de répartition des charges. Suite à la scission, il conviendra de tenir compte et de répartir les équipements communs qui profitaient initialement à la copropriété et qui ne concerne plus que l'une ou l'autre des nouvelles copropriétés.
La répartition des charges afférentes devra être régularisée. Notons également que l'état descriptif de division devra être actualisé. En effet, l'article 28 n'en fait pas mention mais il apparaît logique de redéfinir le nombre de lots ainsi que les tantièmes de chaque nouvelle copropriété.
Toutefois, une question se pose ici : l'article 28 indique que « *les adaptations de l'état de répartition des charges sont prises à la majorité de l'article 24 ».* Cependant, l'article 11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *« la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires* ». Mais celui-ci précise également que « *lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité* ». Quelle majorité conviendra-t-il d'appliquer ? Deux cas de figure s'opposent : d'une part, si la modification de l'état de répartition des charges apparaît comme une adaptation en conséquence directe et nécessaire de la scission, la majorité requise ici sera celle de l'article 24. Mais d'autre part, si la modification n'apparaît pas comme une conséquence directe et nécessaire de la scission, le vote se fera à l'unanimité.
Ajoutons pour terminer que les deuxième et troisième alinéas du II de l'article 28 indiquent que « *le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats. La division* ***ne prend effet*** *que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte dissolution du syndicat initial* ». C'est donc bien l'adoption de ces décisions qui permettra à la scission de produire ses effets.
Cependant, nous avons vu qu'il existait en la matière des questions encore sans réponse de la jurisprudence, il conviendra donc d'être prudent dans la mise en place des documents. Il apparaît également que le conseil des différents professionnels intervenant dans le cadre de cette procédure s'avère être nécessaire, notamment en raison de la complexité de la démarche.
Il convient maintenant de s'intéresser au sort réservé aux équipements communs : ces derniers seront transférés à une organisation commune. Nous en verrons maintenant les spécificités.

II.C. L'organisation commune à mettre en place

« *Le but de la scission est de rendre autonomes des immeubles issus d'un ensemble plus vaste. Il est possible que, malgré la séparation, il subsiste des liens matériels, et spécialement des éléments qui continueraient à servir, ou desservir, les deux entités séparées : accès, VRD, espaces verts par exemple, parfois même installation de chauffage »*[55] . En effet, certains éléments d'équipements communs ne pouvant être divisés vont subsister. Ces derniers vont donc être destinés à l'usage des entités nouvellement créées. Il convient alors de se poser la question du sort réservé à ces éléments d'équipement communs ou ouvrages communs.
L'article 28 II de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, dans son alinéa 3 prévoit « *la constitution d'une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements*

54 Géry Delattre, notaire, président de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé,* et Claire Becqué-Deverre, notaire, rapporteur de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé*, 23-26 septembre 2007.

55 J. Lafond, B. Stemmer, *Code de la copropriété*, Juris Code, Lexis Nexis, Ed Litec, 2006, note 823

communs qui ne peuvent être divisés ». Mais, on pourrait se poser la question de savoir si une autre structure juridique pourrait être mise en place pour gérer les éléments d'équipements communs ? L'article précédent ne donne pas plus d'informations sur les structures juridiques susceptibles d'être mises en place, il facilite seulement l'adoption de l'union de syndicats, notamment grâce au recours à la majorité de l'article 24 (sauf en cas de scission en volumes où il faudra le recours à l'article 25). Cependant, il semblerait que rien n'empêche de recourir à une autre organisation. L'ancien article 28 de la loi allait également dans ce sens puisqu'il prévoyait simplement qu'il soit « *pourvu à la gestion des parties communes ou éléments d'équipement communs d'une manière quelconque et notamment par une association syndicale de propriétaires régie par la loi du 21 juin 1865* ».
Nous pourrions donc mettre en place soit une association syndicale de propriétaires, soit une union de syndicats. Mais un montage est-il à préférer ? Avant de se poser la question du choix de l'organisation, il convient d'en étudier les spécificités.
Penchons-nous dans un premier temps sur l'association syndicale de propriétaires et ses caractéristiques.

L'Association Syndicale de Propriétaires (ASP) est l'un des modes de gestion collective des propriétés immobilières encadrées par l'ordonnance du 1er juillet 2004[56].
Les règles de fonctionnement qui les encadrent sont particulières : en effet, elles disposent d'une véritable autonomie et d'une grande liberté d'organisation[57].
Il existe d'ailleurs plusieurs catégories d'Associations Syndicales de Propriétaires :

- les Associations Syndicales Autorisées (ASA), organismes de droit public, qui relèvent du droit administratif.
- Les Associations Syndicales Libres (ASL), organismes de droit privé, qui gèrent la plupart du temps des lotissements pavillonnaires ou des grands ensembles immobiliers. Les ASL, en zone urbaine, peuvent prendre le nom d'Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)[58].

La copropriété étant un organisme de droit privé, ce seront bien sûr les ASL et les AFUL qui pourront être mises en place dans le cadre d'une procédure de scission.

1) L'Association Syndicale Libre et l'Association Foncière Urbaine Libre

Lorsqu'une copropriété a été séparée en plusieurs entités de taille plus réduite, il est possible que ces nouvelles copropriétés aient en commun des espaces verts, terrains de jeux, voiries ou encore système de chauffage par exemple. Une structure sera alors créée et aura pour objet de gérer ces parties communes et éléments d'équipement communs. Il peut s'agir d'une ASL ou d'une AFUL. La dénomination entre ces deux organisations est différente mais leur mode de fonctionnement ainsi que leurs caractéristiques sont quasiment identiques. Il faut tout d'abord se poser la question du rôle qu'occupent les copropriétaires au sein de ces associations. Il apparaît que les copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre d'une association sont tous membres individuellement de celle-ci. Ce n'est pas le syndicat des copropriétaires qui est membre de l'association mais chacun d'eux du fait de l'acquisition d'un lot dans le périmètre de cette dernière. Une certaine lourdeur peut ainsi être ressentie par les copropriétaires.
Penchons-nous sur un exemple concret : nous sommes en présence d'une copropriété comprenant un bâtiment A et un bâtiment B, des voies d'accès, un parking, des espaces verts et un système de

56 Articles 7 à 10 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004

57 « Associations syndicales de propriétaires », Étude Journal Officiel de la République Française, Coll. Législation et Réglementation, déc. 2005

58 C. Atias, « Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement », 7è édition, Edilaix, 2014, p.132

chauffage commun. Une procédure de scission a été mise en œuvre et deux nouvelles entités ont ainsi été créées. En l'espèce, certains équipements n'ayant pas pu être divisés, il convient de mettre en place une organisation chargée de les gérer et de les administrer. Il pourra s'agir d'une ASL ou d'une AFUL (une union de syndicats pourrait également être mise en place mais celle-ci sera étendue ultérieurement). Nous sommes donc en présence d'une copropriété A, d'une copropriété B et d'équipements communs à ces deux dernières.
La copropriété A gérera les équipements et parties communes qui lui sont propres (exclusivement destinés) et s'occupera des travaux qui affectent son immeuble. La copropriété B aura la même fonction et gérera les équipements et parties communes qui lui sont propres et s'occupera des travaux qui affectent son immeuble. L'ASL mise en place s'occupera, quant à elle, des équipements ne pouvant être divisés (dans le cadre de notre exemple), à savoir les voies d'accès communes aux deux nouvelles copropriétés, le parking, les espaces verts, le système de chauffage mais également les réseaux communs et les systèmes d'évacuation des eaux.
Existent donc trois entités : la première (copropriété A) gérera et sera responsable de ces propres parties communes, la seconde (copropriété B) gérera également ses propres parties communes. Enfin, l'ASL aura en charge la gestion et l'administration des éléments d'équipements communs qui profitent aux copropriétés A et B. Cet exemple est simple et pose peu de difficultés mais il en serait tout autre si, à la suite d'une scission naîtrait plusieurs copropriétés et plusieurs propriétés distinctes. Ceci engendrerait la création de plusieurs ASL ou AFUL qui géreraient les équipements entre plusieurs copropriétés mais également d'autres ASL ou AFUL « supérieures », qui géreraient les équipements communs à l'ensemble des copropriétés et des propriétés séparées. Les copropriétés et les ASL ou AFUL se retrouveraient ainsi englobées dans le périmètre d'une association plus grande.
Ainsi une copropriété comprenant cinq bâtiments A, B, C, D et E, des voiries qui desservent les bâtiments A, B et C , des parkings servant à l'ensemble immobilier et des terrains de jeux pour les bâtiments C, D et E. Une procédure de scission est mise en œuvre et il en résulte la création de cinq copropriétés indépendantes A, B, C, D et E. Chacune de celles-ci gérera ses propres parties communes. Mais les éléments communs énoncés précédemment ne pouvant être séparés, il convient de mettre en place une AFUL pour pourvoir à leur gestion. Une première AFUL sera mise en place pour gérer les voiries des copropriétés A, B et C, et seront membres tous les copropriétaires de celles-ci. Ensuite, une seconde AFUL sera créée pour gérer les terrains de jeux des copropriétés C, D et E et enfin une troisième AFUL verra le jour pour assurer la gestion des parkings et de tous ce qui est commun aux cinq nouvelles copropriétés (réseaux par exemple).
Les copropriétaires des bâtiments A et B seront membres de l'AFUL n°1 et de l'AFUL n°3, les copropriétaires des bâtiments D et E seront membres de l'AFUL n°2 et de l'AFUL n°3 et enfin, les copropriétaires du bâtiment C seront membres des trois AFUL.
Face à une telle complexité, il s'avère que les copropriétaires apparaissent la plupart du temps perdus, ils ne savent plus quelle association gère telle partie commune ou tel équipement. Afin d'éviter les difficultés, nous ne pouvons que recommander que les syndics et les conseils syndicaux soient parfaitement en phase sur l'organisation et le fonctionnement de l'association qui gère les équipements communs des immeubles, ce qui permettra de fournir les informations nécessaires aux propriétaires et aux copropriétaires.

Pour terminer, il convient de porter une attention particulière au fait qu'un syndic de copropriété ne pourra représenter qu'une seule copropriété à une assemblée d'AFUL. Dans l'hypothèse où un cabinet serait syndic à la fois des copropriétés A, B et C, il conviendrait de désigner deux représentants à l'assemblée de l'AFUL pour les copropriétés B et C[59]. De même, pour que la représentation soit efficace et que le syndic vote dans le sens souhaité par les copropriétaires qu'il représente, ce dernier pourra être contraint, par le règlement de copropriété, de convoquer

59 Article L322-9-1 alinéa 3 du Code de l'urbanisme : « *Un même syndic ne peut être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété* »

en amont les copropriétaires pour qu'ils se prononcent sur chacun des points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée de l'association. Cette obligation existe déjà pour les unions de syndicats mais les rédacteurs des statuts ou des règlements de copropriété pourraient s'en inspirer[60].

Les associations syndicales ayant été étudiées, il convient, à présent, de s'intéresser à la deuxième organisation pouvant être mise en place : l'union de syndicats.

2) L'union de syndicats

Il s'agit d'une forme originale d'association, créée, en dehors de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, par l'article 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Celui-ci dispose « *qu'un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité morale, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.*
Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.
Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.
L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.
L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.
L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.
Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union ».
Les articles 63 et suivants du décret n°67-223 du 17 mars 1967 apportent également des précisions sur l'union de syndicats. Contrairement aux ASL et aux AFUL, les unions de syndicats sont très encadrées. Comme nous l'indique l'article 29, ce sont des groupements dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs à plusieurs syndicats. Il s'agit du même objet que celui d'une ASL, excepté que l'union peut contribuer à la création d'un nouvel élément d'équipement commun. L'union est un groupement, caractérisé par son objet. Ceci est d'ailleurs confirmé par l'article 29. Celui-ci confère également aux unions de syndicats de copropriété la personnalité morale. C'est une innovation de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 mais le décret n°86-768 du 9 juin 1986 laissait déjà aux unions la possibilité d'être propriétaires des biens nécessaires à leur objet, ce qui impliquait nécessairement la reconnaissance de leur personnalité morale.
Concernant la composition de l'union, celle-ci peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux des membres. Il n'existe pas de périmètre impératif comme dans le cas des associations syndicales. Il s'avère que les adhésions soient facultatives mais soumises à la condition de contiguïté ou de voisinage des immeubles. Ensuite, pour les

60 Article 63 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : « *Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union. Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union* ».

modalités de constitution de l'union, il s'agit d'une compétence de l'assemblée générale du syndicat initial. L'article 28-II alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 est clair, il indique que « *la décision de constituer une union de syndicats est prise par l'assemblée générale du syndicat initial* ». Comme nous l'indique J. Lafond, cette décision laisse perplexe[61]. Logiquement, la décision de constituer une union devrait appartenir aux futurs syndicats à naître de la scission. C'est à eux qu'il incomberait de déterminer la forme, l'objet et les modalités de fonctionnement de cette union. Un problème se pose alors. La décision de constituer une union sera prise par le syndicat initial. Ce vote, portant uniquement sur le choix de la structure juridique de gestion sera exprimé à la majorité de l'article 24[62]. Ensuite, les nouveaux syndicats décideront d'adhérer ou non à cette union. Cette décision sera prise à la majorité de l'article 25[63].
Pour éviter que les nouveaux syndicats n'adhèrent pas à l'union et que l'on se retrouve dans une situation de blocage, il existe une parade : « *le syndicat principal décidera de sa dissolution sous la condition suspensive de l'adhésion des nouveaux syndicats aux statuts de l'union*[64] ».
Deux issues sont alors envisageables : soit les nouveaux syndicats adhèrent à l'union et la scission devient effective, soit ils refusent d'y adhérer et la scission ne se réalisera pas. Face à cette situation de floue, il serait judicieux que la loi puisse offrir des réponses à ces difficultés.
Suite à cette étape intervient le transfert des parties communes et éléments d'équipement communs. Il convient à présent d'en étudier les spécificités.

3) Le transfert des parties communes

Enfin, il convient de se pencher sur le transfert des parties communes et éléments d'équipement communs. Comme nous l'avons évoqué précédemment, l'union de syndicats peut être propriétaire de ces derniers. Dans ce cas, il appartiendra aux assemblées des nouveaux syndicats issus de la scission de prendre cette décision. Trois cas de figure peuvent apparaître :

- *« les parties communes et les éléments d'équipement communs pourront rester propriété du syndicat d'origine en tant que parties communes mais seront, dans ce cas, grevés d'un droit d'usage au profit des copropriétaires du ou des nouveaux syndicats ».*
- *« les parties communes et les éléments d'équipement communs seront retirés de l'assiette de la copropriété d'origine pour les laisser dans l'indivision entre les nouveaux syndicats ».*
- *« les parties communes et éléments d'équipement communs seront retirés de l'assiette de la copropriété initiale pour en faire des parcelles distinctes, dont la propriété sera transférée à l'union ».*

Pour les deux premiers cas de figure, la gestion sera confiée à l'union de syndicats. La majorité requise ici sera la même majorité que celle exprimée pour la constitution de l'union. En effet, un principe énoncé par J. Lafond et repris par l'article 11 alinéa 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, indique que « *les incidences accessoires d'une décision doivent être adoptées à la même majorité que cette décision elle-même* ».
Après avoir étudié les spécificités de chacune des organisations que l'on peut adopter en vue de gérer les éléments communs, reste à savoir laquelle préférer ? Dans certains cas, il apparaît

61 J. Lafond, *Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU ?* , la Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°42, 19 octobre 2001, p. 1539, JCP N 2001

62 Article 28-II alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

63 Article 29 alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

64 J. Lafond, *Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU ?* , la Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°42, 19 octobre 2001, p. 1539, JCP N 2001

préférable de mettre en place une ASL ou AFUL en raison, d'une part, de la relative flexibilité du mécanisme. D'autre part, lorsque la procédure de scission aboutira à la naissance d'une ou plusieurs propriétés séparées et de copropriétés, l'adoption d'une ASL ou d'une AFUL sera préférable. Mais une difficulté peut apparaître : l'un des principes d'une association syndicale est que sont membres tous les propriétaires d'un bien foncier inscrit dans le périmètre de celle-ci. Ceci n'est pas sans poser de problème puisque chaque propriétaire se trouvant à l'intérieur du périmètre sera automatiquement membre de l'association, même si ce dernier refuse.
Ajoutons pour terminer qu'en vertu de l'article 44 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ces associations syndicales peuvent être transformées en unions de syndicats prévues par l'article 29 de la loi[65]. Cette opération n'entraînera pas création d'une nouvelle personne morale. Celle-ci peut s'avérer intéressante pour bénéficier de l'encadrement plus strict des unions. De plus, cette transformation trouvera à s'appliquer lorsqu'il y aura création d'éléments d'équipement communs par exemple.
Il convient maintenant de se pencher sur le recours à une union de syndicats, quels sont les avantages mais également les inconvénients de cette organisation.
En premier lieu, et comme nous l'avons évoqué précédemment, les unions de syndicats disposent d'un encadrement strict (contrairement aux ASL et aux AFUL). Elles ne sont pas soumises à l'ordonnance de 2004 mais à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Leur objet est également plus large puisqu'il permet la création d'éléments d'équipement communs. Ensuite, l'un des avantages de l'union est que celle-ci peut être propriétaire des éléments d'équipement communs. Ceci peut s'avérer intéressant dans le cadre d'une scission puisque les parties communes à usage des nouvelles copropriétés seront la propriété de l'union. De même, n'ayant pas de périmètre impératif, si des propriétaires voisins souhaitent faire partie de l'union, ils le pourront sous réserve que leur bâtiment soit contigu ou voisin de ceux des membres. Ajoutons que la possibilité de se retirer de l'union est offerte à chaque copropriétaire ou propriétaire, ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'une ASL ou d'une AFUL. En revanche, lorsqu'un syndicat souhaite adhérer ou se retirer d'une union, les règles de majorité s'avèrent dissuasives, tout particulièrement dans le cadre d'un retrait puisque c'est le recours à la majorité de l'article 26 qui trouvera à s'appliquer. Ceci peut être perçu comme un inconvénient.

Ainsi, il s'avère que chaque organisation présente des avantages et des inconvénients. Il apparaît difficile d'affirmer que l'une est meilleure que l'autre, ne serait-ce dans son organisation ou dans l'objet qui la caractérise. L'article 28-III de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ne faisant mention que de « *l'union de syndicats* », il apparaît légitime de se demander si une autre organisation pourrait être mise en place suite à une procédure de scission. Le point qui nous semble le plus important est que chaque situation étant différente, il apparaît nécessaire de s'interroger sur le type d'organisation à mettre en place en fonction des spécificités de chacune. Ce choix sera déterminé par les syndicats de copropriété, en fonction de leurs attentes mais aussi de leurs besoins. Il serait d'ailleurs judicieux que ces derniers se fassent conseiller par différents professionnels pour que d'une part, ils prennent conscience des aspects et des caractéristiques de chaque organisation et d'autre part, mettent en place celle qui serait la mieux adaptée.
Notons pour terminer que l'union de syndicats est peu utilisée en raison de son manque de pérennité. En effet, comme nous l'avons évoqué précédemment, chaque syndicat peut sortir de l'union à la majorité de l'article 26, ce qui induit « *une insécurité juridique incompatible avec la gestion d'un ensemble immobilier »*[66].

---

65 Article 44 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 29 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale* »

66 41ème Congrès des Géomètres-Experts, *La copropriété et ses alternatives,* 11-13 septembre 2012 à La Rochelle

III. La méthode de la scission : un mécanisme aux nombreux bénéfices trouvant parfois ses limites

La procédure de scission instituée par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 constitue une véritable solution pour simplifier la gestion d'un ensemble immobilier trop complexe, pour pallier des situations critiques de copropriétés en difficulté ou encore pour rendre autonomes des copropriétaires qui souhaitent retirer leur bâtiment de l'ensemble.
Comme nous l'avons expliqué, une procédure de scission consiste à réduire la taille de la copropriété, en la scindant en plusieurs nouvelles copropriétés ou propriétés. Ces nouvelles entités peuvent comporter un ou plusieurs bâtiments. Mais il s'avère que cette procédure est, en pratique, assez peu utilisée. Ceci est dû, en partie, à la réticence et à la réserve des copropriétaires face à cette procédure qui s'avère être, en général, longue et coûteuse. Pour tenter de pallier ces problèmes, la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 a apporté plusieurs améliorations : d'une part, elle a allégé la fiscalité de la scission, puisque celle-ci constituait un véritable frein à la procédure. D'autre part, elle a permis à un copropriétaire seul de se retirer de la copropriété en retrouvant son entière liberté tout en conservant son patrimoine.
Cependant, on lui préfère souvent la procédure de l'article 27 de la loi, instituant la création de plusieurs syndicats à partir d'un syndicat initial[67]. Celle-ci, certes plus simple en apparence, ne fait que multiplier les organes de gestion et ne règle en rien les difficultés des copropriétaires. Toutefois, cette solution est avantageuse lorsque la copropriété est en bonne santé financière et que l'on souhaite simplement réduire la taille du syndicat. Si c'est la taille de la copropriété que l'on veut réduire, il faudra de toute évidence avoir recours à la procédure de scission.
Les conditions préalables à réunir et les étapes de cette procédure ayant été traitées, il conviendra de s'intéresser aux avantages et bénéfices de celle-ci (A) pour ensuite en étudier les difficultés (B). Pour cela, nous nous appuierons sur plusieurs cas pratiques traités par le cabinet Guimard-Pierrot.

III.A. Une procédure avantageuse dans certains cas

« *La scission de copropriété, organisée par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 a été conçue initialement dans la perspective de remédier aux difficultés de gérer de manière satisfaisante les ensembles immobiliers et de lutter contre le gigantisme de certaines copropriétés* »[68] . Le but premier de la scission de copropriété est d'apporter des solutions aux problèmes inhérents aux grands ensembles immobiliers. Cependant, il n'est pas exclu que des copropriétés de taille plus réduite ne soient pas, elles aussi, soumises à des difficultés ou à des dysfonctionnements financiers ou administratifs, qui mettent en péril leur bon fonctionnement. L'article 28 de la loi ne fait d'ailleurs, à aucun moment, mention de la taille de l'immeuble en condition de sa réalisation. Mettre en œuvre une procédure de scission signifie procéder à une réduction des dimensions de l'immeuble qui était, jusque là, soumis dans son intégralité au statut de la copropriété. Mieux que la mise en place d'un syndicat secondaire, l'établissement de syndicats séparés permet d'obtenir une gestion et une administration plus simple. La scission permet également, dans certains cas, de résoudre les difficultés financières.
Outre les différents avantages découlant de cette procédure, liés à la perspective de mieux gérer les grands ensembles immobiliers et de lutter contre leur gigantisme, il convient de vérifier en pratique les bénéfices. En effet, des dossiers traités concernent des copropriétés n'excédant pas

67 Cf introduction, paragraphe sur la création de syndicats secondaires, article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

68 Guy Vigneron, « Scission de copropriété : accord des copropriétaires », Loyers et coprop, juillet 2012, n°7-8

une vingtaine de lots, pourtant celles-ci font l'objet de difficultés variées susceptibles d'être résolues en ayant recours à une procédure de scission. La plupart de ces difficultés sont d'ordre pécuniaire. Le premier exemple concerne une copropriété horizontale et le deuxième une copropriété verticale. En dernier lieu, il conviendra de s'interroger sur la question du retrait d'un lot transitoire

1) La copropriété horizontale, une inadaptation de la loi de 1965

Cette première illustration concerne une copropriété horizontale. Les voiries, bâtiments collectifs, équipements techniques et d'agrément ainsi que le terrain sur lequel sont bâtis ces pavillons constituent des parties communes, propriété indivise de tous les copropriétaires[69]. C'est ce critère de **propriété indivise du sol** qui caractérise la copropriété horizontale. Ainsi, les copropriétaires possèdent en pleine propriété leur maison et disposent d'un droit de jouissance sur la totalité du terrain d'assiette de la copropriété. Autrement dit, chaque copropriétaire possède comme partie privative son pavillon, à laquelle est attachée une quote-part de partie commune correspondant à la totalité du terrain et aux équipements communs. C'est un régime spécial qu'il ne faut pas confondre avec le régime du lotissement ; juridiquement, ce sont en effet deux entités différentes[70]. Le rapprochement est toutefois courant dans le langage usuel.
Ce mode d'organisation en copropriété horizontale n'est pourtant pas sans poser de soucis. Par exemple, un copropriétaire souhaitant ériger un garage devra forcément soumettre son projet à l'assemblée générale, il ne pourra prendre cette décision seul puisque le sol est partie commune. En effet, les actes de disposition volontaires sur parties communes relèvent de la double majorité de l'article 26 de la loi ou de l'unanimité si l'acte de disposition envisagé entraîne une modification des conditions de jouissance des parties privatives d'un copropriétaire telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ou si la conservation de la partie commune concernée est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble[71]. Cela sera bien évidemment source de blocage, surtout si une mauvaise entente règne au sein de la copropriété. De même, le sol étant partie commune, il peut arriver que certains copropriétaires peu scrupuleux profitent et abusent de cette situation pour faire payer à l'ensemble de la copropriété des travaux sur leur terrain et ainsi éviter de les payer eux-mêmes.
Il apparaît évident que la plupart des copropriétaires souhaiterait régulariser cette situation et devenir propriétaire du terrain soutenant leur habitation. D'autant qu'une majeure partie ne comprend pas qu'une telle situation puisse exister et subsister. La seule solution pour régulariser cette situation serait de procéder à une scission de copropriété. L'avantage de cette méthode est qu'elle donnerait naissance à autant de nouvelles propriétés indépendantes qu'il y a de pavillons. Ceci permettrait de faire disparaître le statut de la copropriété qui apparaît réellement inadapté dans ce cas de figure. De plus, scinder cette copropriété permettrait de transférer les voiries à la commune et les équipements communs dans une ASL ou une AFUL, ce qui conduirait à un allègement considérable des charges d'entretien et de gestion (relativement élevées pour les voiries) à verser à l'organisation commune.
Chaque propriétaire disposera alors d'une assiette de terrain réduite soutenant son habitation, et pourra construire comme bon lui semblera, sans avoir besoin de soumettre son projet à l'assemblée générale. Il faudra néanmoins qu'il respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

---

69 Copropriété horizontale « Les Peintres » composée d'une vingtaine de lots, sise à Argentan, 61200, Orne

70 Un lotissement est une division foncière, réalisée en vue de construire, et qui, selon sa localisation ou sa présence de voies, d'espaces ou d'équipements communs, relèvera soit d'une déclaration préalable (C. urb. article R 421-23) soit d'un permis d'aménager (C. urb. article R 421-19).

71 Article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Si la loi de 1965 s'avère particulièrement inadaptée pour une copropriété horizontale, créant ainsi des difficultés dans sa gestion et son administration, il convient de s'intéresser au cas d'une copropriété verticale.

2) La copropriété verticale, une organisation adaptée parfois soumise à des difficultés

La deuxième situation illustrant l'intérêt de la scission peut viser une copropriété verticale. Par exemple, pour une copropriété qui était composée à l'origine d'un seul bâtiment comportant plusieurs étages, un second bâtiment a été édifié à proximité quelques années plus tard. Le statut de la copropriété est parfaitement adapté à ce cas de figure mais le problème qui peut se poser est que les deux bâtiments, bien que n'ayant pas le même âge, sont soumis au même règlement de copropriété et au même état de répartition des charges. Le rédacteur de ces documents, plutôt que d'engendrer deux copropriétés séparées, a préféré réunir les deux bâtiments pour constituer une copropriété unique. Il n'y a donc qu'un seul règlement de copropriété et un seul état de répartition des charges qui régissent les deux bâtiments de cette copropriété. Ainsi, lorsque des problèmes surviennent sur l'un des deux bâtiments, ceci se répercute sur l'ensemble des copropriétaires. Il apparaît que le bâtiment le plus ancien soit sujet à des infiltrations qui affectent certains appartements. Des travaux de remise en état et de réparation s'avèrent nécessaires, aux frais de l'ensemble des copropriétaires. Ceci est bien sûr contesté par ceux qui occupent le bâtiment le plus récent (celui-ci étant encore sous la garantie décennale). Il était possible de penser, en premier lieu, modifier l'état de répartition des charges mais il s'avère que la majorité requise est trop restrictive et donc source de blocage[72]. On le constate, la solution à mettre en place pour modifier l'état de répartition des charges serait une scission de copropriété. Cela permettrait de retrouver un fonctionnement normal en créant deux copropriétés séparées. De même, l'état de répartition des charges pourrait être modifié, tout comme le règlement de copropriété, à la majorité de l'article 24[73].
L'avantage, avec cette solution de la scission, est que l'on contourne d'une part l'article 11 de la loi qui impose une certaine majorité pour modifier l'état de répartition des charges, et d'autre part on régularise une situation qui aurait dû l'être depuis le début.

En dernier lieu, il convient d'évoquer le cas d'une copropriété comportant un lot transitoire.

3) Le sort réservé au lot transitoire : l'intérêt de la scission

La jurisprudence a fini par admettre que le retrait d'un lot transitoire était possible dans le cadre de l'article 28 de la loi[74]. On peut soulever un dossier concernant une copropriété comportant un bâtiment unique. Or, le promoteur avait prévu de réaliser deux bâtiments sur le terrain qu'il avait acheté mais, ayant fait faillite, ce dernier n'a pu mener à bien son projet immobilier. Il s'agit ainsi d'un bâtiment de plusieurs étages soumis à la loi du 10 juillet 1965 et d'une partie de terrain en friche, initialement destinée à recevoir le second bâtiment.

---

72 Article 11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires »

73 Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division »

74 3ème Civ., 30 sept 1998, Rev. Administrer janv 1999, p. 68, note P. Capoulade

Le problème qui se pose aujourd'hui est que le règlement de copropriété et l'état de répartition des charges ont été rédigés avant la réception des travaux et donc avant que ne soient terminées les constructions. Ces deux documents encadrent ainsi une copropriété censée comporter deux bâtiments, alors qu'actuellement, un seul bâtiment est en place. Il apparaît également que les copropriétaires ne comprennent pas cette situation. Ils souhaiteraient donc trouver une solution pour régler ce problème. Des droits à construire étant attachés à la partie de terrain en friche, il serait judicieux de procéder à une scission. Ceci permettrait de régulariser la situation, à savoir obtenir une copropriété de taille réduite comportant le bâtiment unique. Les documents relatifs à la copropriété d'origine seraient actualisés pour s'adapter à la nouvelle situation des lieux. Le lot transitoire, étant séparé de la copropriété d'origine, pourrait être vendu et recevoir des constructions, ce qui permettrait de la valoriser au mieux.

L'étude de ces trois exemples nous montre la diversité des situations pouvant faire l'objet d'une scission et les avantages qui en découlent. En effet, la plupart des auteurs indiquent que la scission de copropriété est le plus souvent utilisée pour remédier aux difficultés liées au gigantisme des grands ensembles. Mais elle s'applique aussi très largement aux petites copropriétés. De taille beaucoup moins importantes, elles sont pourtant fréquemment soumises à des difficultés d'administration et de gestion.
Cependant, l'organisation, la situation et les spécificités de celles-ci peuvent aussi constituer un frein à la mise en place d'une procédure de scission. Il convient désormais d'étudier les difficultés qui remettent en cause le processus de l'article 28 de la loi.

III. B. De nombreuses difficultés rendant difficile l'application de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965

La scission amiable apparaît comme une procédure intéressante à mettre en place dès lors que les conditions énoncées par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 sont réunies. Il faut également que les organes de la copropriété soient en place et qu'ils fonctionnent « normalement ». Dans ce cas de figure, si toutes ces dispositions sont regroupées, la scission pourra être mise en œuvre et aboutira à la création de nouvelles entités. Cependant, cette méthode trouve ses limites et s'avère difficilement applicable lorsque, d'une part, les conditions premières ne sont pas réunies, et d'autre part, lorsque la copropriété est dépourvue de syndic. Il s'avère que dans certaines situations, la procédure se trouvera bloquée (1), alors que dans d'autres cas, il sera tout simplement impossible de la mettre en place (2). Il conviendra ainsi de mettre en œuvre un mécanisme spécifique pour tenter de pallier ces difficultés : la scission judiciaire.

1) Blocage de la procédure

a)En cas d'absence de syndic

Habituellement, le syndic de copropriété est désigné lors de l'assemblée générale des copropriétaires afin de prendre en charge la gestion de l'immeuble et de ses équipements collectifs. L'exécution des décisions votées lors des assemblées générales ainsi que le respect du règlement de copropriété sont des prérogatives qui lui sont allouées. Il a également la tâche de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par an, et à chaque fois que cela est nécessaire. Si une procédure de scission est mise en place, son rôle est important. Ainsi, le syndic devra convoquer l'assemblée générale pour que celle-ci se prononce sur le projet de division. En parallèle de cette convocation, il devra préparer l'ordre de jour et aura également pour mission d'établir une note sur le coût global de l'opération[75]. Mais quid en l'absence du

75 Cf paragraphe sur le rôle du syndic, p. 17-18

syndic. Quelle solution peut être mise en place pour éviter de rester indéfiniment dans un tel contexte de blocage ?
On serait tenter de penser que les copropriétaires se réunissent et désignent, entre eux, un syndic mais, juridiquement, cela n'aurait aucune valeur[76]. Le recours pour éviter cette situation de blocage est d'emprunter la voie judiciaire. En effet, le législateur a mis en place l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui dispose que « *dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.*
Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale ».
Le but de l'article 47 du décret est donc de nommer un administrateur provisoire, personne capable à son tour de convoquer l'assemblée générale en vue de désigner un syndic. Mais, dans le cadre d'une procédure de scission, les compétences de ce derniers ne s'arrêtent pas là, elles peuvent être étendues à l'établissement d'un rapport sur les difficultés de la copropriété qui sera remis au président du Tribunal de Grande Instance. Ce dernier rendra une décision sur la validité de la scission de copropriété. Il semblerait également que la procédure de scission puisse être menée à son terme sans nomination préalable d'un syndic, mais seulement avec celle de l'administrateur provisoire. En effet, il suffit de demander que la mission de l'administrateur provisoire consiste à « étudier » la suppression de la copropriété, après constat du caractère inutile d'une assemblée générale qui ne pourrait dégager une majorité[77]. Ce cas de figure s'applique exclusivement aux très petites copropriétés, que nous étudierons dès à présent.

b) L'inadaptation de la loi de 1965 aux très petites copropriétés : l'impossibilité d'obtenir des majorités

En application de son article 1er, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 s'impose automatiquement dès lors que « *la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes*[78] ». En conséquence, le statut de la copropriété est applicable à un immeuble bâti divisé en deux lots ou plus, dès lors que ces lots appartiennent à deux personnes différentes.
Conçue normalement pour encadrer les immeubles divisés par appartements, la loi de 1965 s'avère être particulièrement inadaptée aux immeubles ne comportant que deux lots. On le sait, ce statut prévoit que toute décision doit nécessairement être prise en assemblée générale des

---

76 Il existe toutefois des syndics bénévoles dans le cas des très petites copropriétés. Le syndic bénévole est élu dans les mêmes conditions que le syndic professionnel par l'assemblée générale à la majorité absolue de l'article 25 de la loi de 1965 (avec possibilité d'un second vote à la majorité simple de l'article 24). Même si lors de la création de la copropriété, le règlement de copropriété désigne le premier syndic, cette désignation doit être entérinée par l'assemblée générale. Il est soumis aux mêmes règles de gestion et aux mêmes obligations que le syndic professionnel, tout en disposant des mêmes pouvoirs.

77 Trib. Gr. Inst. Nanterre, Ref., 5 oct. 2004, AJDI 2005 p. 395, obs Giverdon, Loyers et coprop. 2005 n°20, obs. Vigneron

78 Article 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

copropriétaires, et ce même lorsque la copropriété ne comprend que deux personnes. Il s'avère ici qu'aucune décision ne pourra être prise autrement qu'à l'unanimité.
Le législateur a toutefois pensé à « rééquilibrer » les voix lorsqu'un copropriétaire est majoritaire. L'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit ainsi que « *lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires* ». Ce mécanisme, même s'il protège le ou les copropriétaires minoritaires, ne résout en rien ce problème de blocage de majorité. Dans le cadre d'une procédure de scission, il sera impossible de recueillir la majorité requise lors de l'assemblée générale. La seule solution pour débloquer cette situation est de recourir à la méthode judiciaire. En effet, s'il y a un syndic (ce qui est extrêmement rare en pratique dans le cas des copropriétés à deux personnes), la décision de scinder la copropriété appartiendra au juge. Mais, s'il n'y a pas de syndic, il conviendra de nommer un administrateur provisoire, ce qui renvoie au cas de figure précédent. Celui-ci rédigera un rapport qu'il soumettra au président du Tribunal de Grande Instance. Ce dernier prononcera ensuite la scission.
Ainsi, il serait judicieux de faire exception au principe de la copropriété lorsque l'immeuble ne comprend que deux personnes. En effet, lors de la mise en place de la loi de 1965, il semblerait que les copropriétés à deux aient été totalement oubliées par le législateur. Une évolution de la loi sur ce point s'avérerait nécessaire. Cette difficulté a d'ailleurs été soulevée lors du 41ème Congrès des Géomètres-Experts à la Rochelle[79].

Dans les deux hypothèses exposées, il est nécessaire d'avoir recours à la méthode judiciaire pour pouvoir mener à bien la procédure de scission. Toutefois, dans d'autres cas, le recours à la justice s'avérerait inutile en raison de la consistance et de la situation des lieux. Il convient à présent de se pencher sur cette conjoncture.

2) L'impossibilité de mettre en place la procédure de scission

Dans certains cas de figure, il peut arriver que la scission de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 ne puisse pas être mise en place, et ce pour diverses raisons, l'une étant le non respect des conditions de fond énoncées par l'article 28 et l'autre l'incompatibilité du domaine public avec le régime de la copropriété.

a) Le non respect des conditions de fond

Nous avons vu que l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, indique que « *lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division du sol est possible* » la scission pourra être réalisée. Dans le cas contraire, si l'une des deux conditions n'est pas remplie, il sera impossible de mettre en place une telle procédure. Le premier critère est ainsi la pluralité de bâtiments. En effet, il convient qu'il y ait plusieurs bâtiments « séparés » à l'intérieur de la copropriété pour que celle-ci puisse faire l'objet d'une scission. Cependant, ce critère apparaît difficile à définir et à prouver malgré la jurisprudence abondante à ce sujet. Le recours à un juge sera ainsi nécessaire pour définir s'il y a pluralité de bâtiments ou non dans une copropriété.
Ensuite, le second critère indique qu'il faut que la division du sol soit possible. Celle-ci devra l'être matériellement mais aussi juridiquement.

79 41ème Congrès des Géomètres-Experts, *La copropriété et ses alternatives,* 11-13 septembre 2012 à La Rochelle

Une étude intéressante fait état des critères permettant ou non l'adoption de la scission[80].

Dans un premier temps, les critères excluant la scission sont les suivants :

- *impossibilité d'accéder indépendamment aux deux bâtiments ou aux deux parties du même bâtiment*
- *immeuble homogène (fondations, structures, gros œuvre et toitures communes)*
- *constructions imbriquées réalisées dans un même temps*
- *superposition totale ou partielle entre les deux bâtiments*

Dans un second temps, les critères permettant la scission :

- *absence des éléments matériels (visés ci-dessus) excluant la scission*
- *pluralité de bâtiments*
- *division du sol possible*
- *gestion autonome possible*

Enfin, quelques critères n'empêchant pas la scission ont été évoqués :

- *toiture commune (quoique certaines jurisprudences suggèrent l'inverse)*
- *accès communs (pour les véhicules et les piétons, en l'absence d'accès commun aux bâtiments par un même bâtiment)*
- *réseaux communs*
- *parking unique entre les deux bâtiments*

Ce récapitulatif permet de se faire une idée précise des éléments qui permettent de procéder à une scission de copropriété ou au contraire de ceux qui font obstacle à la mise en place de cette procédure. Bien entendu il ne s'agit que d'indications et il conviendra d'étudier précisément l'immeuble ou la copropriété à scinder pour en appréhender les spécificités et ainsi définir si les critères sont réunis pour mener à bien la procédure de scission.

Les difficultés relevant des conditions essentielles à recueillir pour procéder à une scission ayant été étudiées, il convient à présent de se pencher sur une situation de plus en plus courante aujourd'hui, à savoir la présence du domaine public dans une copropriété.

b) L'incompatibilité du domaine public et du régime de la copropriété

Unanimement reconnue par les auteurs et la jurisprudence[81], la coexistence, au sein d'un même bâtiment, du régime de la copropriété et du domaine public s'avère être très compliquée. En effet, les traits essentiels de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ne sont pas conciliables avec les caractéristiques fondamentales de la domanialité publique.

Cependant, il arrive parfois que ces deux régimes soient amenés à cohabiter au sein d'un même immeuble ou d'un ensemble immobilier. En effet, il peut arriver qu'une collectivité publique acquiert un lot dans une copropriété (elle se retrouve donc propriétaire d'un appartement ou d'un local au sein d'un immeuble en copropriété) ou bien qu'une partie du domaine public (une école par exemple) se trouve englobée dans le périmètre d'un ensemble immobilier complexe soumis au régime de la copropriété. Cette coexistence ne pouvant fonctionner, il apparaît nécessaire de trouver une alternative pour pallier cette difficulté.

---

80 G. Delattre, notaire, président de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé,* et Claire Becqué-Deverre, notaire, rapporteur de la quatrième commission, JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°22-23, 1er juin 2007 p. 14

81 Voir en ce sens H. Maurey et P. Tarrade, « L'incompatibilité entre copropriété et domanialité publique », Bulletin juridique des contrats publics, n°89, p. 243-248

Ainsi, une procédure de scission pourrait être proposée et mise en place pour séparer, d'une part, « la partie » en copropriété, et d'autre part, isoler « la partie » affectée au domaine public. On se retrouverait alors en présence d'une ou plusieurs nouvelles copropriétés et d'une ou plusieurs nouvelles propriétés exclusivement dédiées à la domanialité publique. Mais cette méthode ne pourrait être mise en place que si les bâtiments sont séparés et qu'il n'y a pas imbrication entre la copropriété et le domaine public, ce qui est très rare en pratique. De même, en cas de bâtiment unique, la scission ne saurait s'appliquer (car une des conditions essentielles énoncées par l'article 28 de la loi n'est pas remplie).
Il convient alors de se poser la question de savoir quelle méthode pourrait être mise en place pour tenter de séparer la copropriété du domaine public ?
La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a ainsi apporté, en partie, une solution à cette difficulté en ajoutant une partie IV à l'article 28 de la loi. Celui-ci dispose qu' « *après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour* ***la division en volumes*** *d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.*
La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique ».
Il ressort cependant de cet article que cette solution ne peut être envisagée lorsque nous sommes en présence de bâtiments qui ne sont pas distincts ou d'un bâtiment unique. Il conviendra alors de trouver une alternative pour tenter de pallier cette défaillance.
Comme nous venons de l'exposer, il arrive parfois, lorsque l'on souhaite diviser un ensemble immobilier, que la procédure de scission (amiable ou judiciaire) ne puisse pas être appliquée. Ceci est dû en partie à la situation des lieux mais aussi parfois au fait que plusieurs régimes juridiques se côtoient. Afin de régulariser cette situation, une autre solution peut être mise en place : il s'agit de **la division en volumes**. Cependant, cette méthode étant encore peu encadrée, il convient d'être prudent dans son utilisation.
Les difficultés inhérentes à la scission amiable instituée par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 nécessitent donc le recours à d'autres mécanismes qu'il convient à présent d'examiner.

Propositions alternatives pour pallier les défaillances de la scission amiable instituée par l'article 28 de la loi

Bien que l'on puisse en théorie l'appliquer à la plupart des copropriétés souhaitant être divisées, la procédure de scission amiable, instituée par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, trouve parfois ses limites (notamment en cas d'absence de syndic ou en cas de blocage de majorité dans les très petites copropriétés).
Conscient que ces difficultés ne pourraient se résoudre à « l'amiable », le législateur a mis en place un mécanisme pour pallier les insuffisances de l'article 28. Ainsi la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est venue « *enrichir les solutions déjà existantes et susceptibles de résoudre les problèmes auxquels les syndicats de copropriétaires peuvent être confrontés* » par l'instauration d'une procédure de « scission judiciaire » au sein de l'article 29-4 de la loi[82].
Dans sa rédaction initiale, celui-ci était ainsi exposé : « *sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 28 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.*

82 J.M. Roux, « La scission judiciaire de copropriété », Construction et urbanisme n°5, Mai 2006, étude 5

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic »[83].
Il appartient donc au président du tribunal de grande instance de prendre la décision de diviser la copropriété, sur rapport de l'administrateur provisoire, précisant les conditions matérielles, juridiques et financières et consignant l'avis des copropriétaires.
Il est toutefois possible que cette procédure de scission judiciaire trouve elle aussi ses limites, notamment lorsque les conditions de fond imposées par la loi de 1965 ne sont pas remplies. Il convient alors de se demander quelle solution pourrait être envisagée pour pallier les limites de ces deux modes de scission ?
La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a apporté un élément de réponse en venant étoffer l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, celle-ci a ajouté un nouvel alinéa qui indique que « a*près avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome ».*
Ainsi, il est désormais possible de scinder un ensemble immobilier complexe en volumes. Cette méthode de **division en volumes** permet alors d'obtenir des entités de taille plus réduite lorsque la scission (amiable ou judiciaire) ne peut s'appliquer. Elle permet également de contourner le problème de coexistence du domaine public dans une copropriété. Cependant, les mêmes problèmes se posent que dans le cadre d'une scission amiable s'il n'y a pas de syndic par exemple. Il conviendra donc d'expliquer les alternatives possibles.

Étant également soumise, comme la scission amiable de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, à une procédure spécifique, la scission judiciaire recouvre des spécificités qu'il conviendra d'étudier (I) avant d'appréhender la méthode de division en volumes (II).

I. L'utilisation de la méthode de scission judiciaire

L'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 instituant la procédure de scission amiable s'avère être intéressante et relativement aisée à mettre en place lorsque toutes les conditions sont réunies. Cependant, comme nous l'avons évoqué, il est possible que des difficultés apparaissent et remettent en cause la mise en œuvre de cette procédure. Elle trouve ainsi ses limites lorsqu'il y a absence de syndic par exemple ou dans le cas de très petites copropriétés, ces dernières étant confrontées à des blocages de majorité. Il conviendra alors d'avoir recours à la méthode de scission judiciaire pour tenter de pallier ces difficultés. L'utilisation de cette procédure ne s'arrête pas à ces deux cas de figure puisque celle-ci peut être utilisée dans le cadre du traitement des copropriétés en difficultés. Il s'avère que, dans ce cas, la scission de l'article 28 ne peut être mise en place et qu'il faille emprunter la voie judiciaire. Le recours à cette dernière suppose qu'aucune autre mesure ne permette le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.
Ce mécanisme de scission judiciaire, bien qu'imposé par certaines situations (A), conduit aux mêmes conséquences que la scission amiable de l'article 28 de la loi (B).

I.A. Une procédure spécifique imposée par la voie judiciaire

83 Voir en ce sens J Lafond, « Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU », JCP N 2001, 1539

Que l'on ait recours à la scission amiable de l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ou que l'on emprunte la voie judiciaire, les objectifs de ces procédures sont les mêmes, c'est-à-dire scinder les copropriétés, parfois de taille démesurée, pour obtenir des entités à dimension humaine plus facilement gérables. Ce qui diffère, c'est le déroulement de la procédure en elle-même. Le processus judiciaire se substitue alors de façon pure et simple au mécanisme consensuel de l'assemblée générale. En effet, « *la scission judiciaire est soumise, d'une part, à une demande exprimée par les personnes qui y ont intérêt et, d'autre part, à la décision du président du tribunal de grande instance à qui elle est soumise* »[84]. Dans ce cas de figure, on parle de « scission judiciaire » car le recours à un juge est nécessaire pour tenter de sortir d'une situation de blocage qui ne trouve pas d'issue à l'amiable. C'est d'ailleurs cette décision du juge qui sera le point de départ de la scission. Ainsi, le rôle de celui-ci est déterminant (2). Le « lien » entre les deux parties sera assuré par un administrateur provisoire dont il convient d'en étudier les spécificités dès à présent (1).

1) Le recours nécessaire à l'administrateur provisoire

Dans le cadre d'une « scission amiable » de copropriété, le syndic aura pour mission de convoquer l'assemblée générale pour que celle-ci donne ou non son accord sur le projet. Il convient alors de se demander quelle solution peut être mise en place en l'absence de syndic ? Qui se chargerait de convoquer l'assemblée générale et quelle procédure pourrait être mise en place ? En effet, les copropriétaires se retrouveront dans une situation de blocage puisque l'assemblée générale ne pourra être convoquée et donc le projet sera suspendu. Mais, une solution a été apportée pour sortir de cette impasse. Celle-ci réside dans l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, lequel nous indique que lorsque « *le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 ci-dessus, de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic.*
Les fonctions de cet administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale ».
D'après cet article, le juge des référés est compétent pour désigner un administrateur provisoire afin que le syndicat des copropriétaires puisse être représenté.
L'article 47 n'en fait pas mention mais la demande de désignation d'un administrateur provisoire nécessite la saisine du juge (tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble) et l'assistance d'un avocat[85]. Cette action peut être initiée par les copropriétaires représentant au moins 15% des voix de la copropriété, par le procureur de la République si l'ordre public l'exige, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ou encore par le représentant de l'État dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc [86].

---

84 J. Lafond, « Copropriétés en difficultés et loi du 13 décembre 2000 » : Hors-série, Loyers et coprop. , mai 2001, p.25

85 Article 313 du Nouveau Code de Procédure Civile

86 Article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président*

Suite à cela, il convient de se pencher plus précisément sur les missions de l'administrateur provisoire. L'article 47 du décret de 1967 indique que celui-ci est chargé, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds de l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic. Il sera également chargé de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Mais, dans le cadre de la mise en place d'une procédure de scission, la mission de l'administrateur ne s'arrête pas là. Il devra élaborer un rapport à remettre au président du tribunal de grande instance pour que celui-ci puisse prendre connaissance de l'historique de l'immeuble. Cet exposé devra rendre compte des difficultés afférentes à la copropriété, difficultés qui ont conduit les copropriétaires à demander la division. C'est donc sur ce document que le juge se basera pour prendre la décision d'effectuer ou non la scission.
À titre d'exemple, ce rapport comprend :

- « *la motivation de la demande de scission (l'impossibilité de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété sans la scission),*
- *l'avis du conseil syndical, la répartition des parties communes du syndicat d'origine entre les syndicats issus de la division,*
- *le projet d'état descriptif de division (EDD ou EDV) et de règlement de copropriété de chacun des immeubles issus de la scission,*
- *l'état des dettes et des créances du syndicat d'origine et leur répartition entre les syndicats issus de la scission,*
- *le plan d'apurement des dettes par chacun des syndicats issus de la scission auquel ses dettes vont être transmises,*
- *le projet des travaux éventuellement nécessaires à la réalisation de la scission »*[87]

Tous ces projets devront être réalisés par l'administrateur provisoire et seront ensuite présentés au juge, ce qui lui permettra de bien cerner la situation et de prendre une décision en conséquence.
Ce rapport devra également préciser les conditions matérielles, juridiques et financières envisagées par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Comme dans le cadre d'une procédure de scission amiable, ces conditions devront être soumises à l'assemblée générale, cette dernière étant préalablement convoquée par l'administrateur provisoire[88]. Il est nécessaire que ces conditions soient consignées dans le rapport et ensuite soumises pour avis à l'assemblée générale, celle-ci pourra alors se rendre compte si le projet est réalisable et quel sera le coût engendré. De plus, pour que la scission soit judiciairement prononcée, les conditions de fond imposées par l'article 28 devront obligatoirement être remplies sous peine de rendre impossible la division. Suite à cela, les avis des copropriétaires devront ainsi être consignés dans le rapport. Ces avis seront recueillis par l'administrateur provisoire, ce dernier ayant la possibilité de les

de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'État dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.
Le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété».

87 D. Braye, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat », janv. 2012, Anah

88 Guy Vigneron, « Décision de l'assemblée générale », Loyers et coprop. N°7, juillet 2004, comm. 135

convoquer pour les informer et les entendre[89]. Il est important que chaque copropriétaire puisse donner son avis, ceci permettra à l'administrateur de faire ressortir les remarques de chacun.
J.M. Roux indique enfin que « *le rapport devra mettre en lumière la volonté d'une majorité de procéder à la division, comme les principales réserves ou oppositions au projet »*[90] . En effet, bien que ce soit le juge qui soit compétent pour procéder à la division de l'ensemble, ce sera l'avis des copropriétaires qui sera déterminant. En ce sens, c'est bien l'approbation de la procédure par les copropriétaires qui conduira le juge à prendre ou non les mesures nécessaires à la division. Alors que l'assemblée générale est l'organe compétent dans le cadre d'une procédure de scission amiable, il n'en est pas de même pour une procédure de scission judiciaire. En effet, c'est le juge qui aura la tâche de décider ou non de diviser la copropriété, sans pour autant écarter les copropriétaires du champ des décisions. Précisons toutefois que dans le cadre d'une scission judiciaire concernant une copropriété à deux personnes, il sera inutile de convoquer une assemblée puisqu'on ne pourra pas dégager du vote une majorité autre que l'unanimité.
Le juge occupant une place importante dans cette procédure, il convient à présent de se pencher sur le rôle qu'occupe ce dernier au sein de la procédure.

2) Le rôle déterminant du président du tribunal de grande instance

Lorsque le recours à la procédure de scission judiciaire est nécessaire, la réalisation de la division sera bien liée à la décision du président du tribunal de grande instance. En ce sens, l'article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 lui donne expressément compétence afin de contrôler, et si besoin est, de prononcer la scission de la copropriété. En effet, cet article est ainsi énoncé : « *Si la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis autrement, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe et sur demande de l'administrateur provisoire : 1° La constitution d'un ou plusieurs syndicats,*
2° ***La division du syndicat initial*** *».*

Le président du tribunal de grande instance devra donc statuer sur le bien fondé de la scission sollicitée. Pour se faire, il s'appuiera sur le rapport produit par l'administrateur provisoire. En effet, ce rapport devra clairement refléter le caractère impératif et nécessaire de la division, unique solution pour tenter de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété. C'est bien cette notion de « fonctionnement normal » qui est importante, le juge s'appuiera sur cette dernière pour rendre sa décision. Si le fonctionnement normal de la copropriété ne peut être rétabli par une autre solution, le juge prononcera inévitablement la division. C'est pour cela que le rapport fourni par l'administrateur provisoire sera déterminant. En effet, le juge basera sa décision sur celui-ci[91]. En règle générale, cette procédure de scission judiciaire est utilisée pour réduire la taille des copropriétés et ainsi obtenir des entités plus réduites mais toujours soumises à la loi de 1965. Mais cette méthode pourrait-elle trouver à s'appliquer si l'on veut diviser une copropriété pour obtenir une ou plusieurs propriétés séparées ? En effet, il semblerait que la scission judiciaire pourrait être mise en place pour retirer du syndicat originel un bâtiment afin de constituer une propriété séparée qui ne sera plus soumise au droit de la copropriété,

89 Article 62-7 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 « *Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical. Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre ».*

90 J.M. Roux, « La scission judiciaire du syndicat, première application de la loi SRU, à propos d'un jugement du TGI d'Aix-en-Provence du 25 février 2003 », Ann. Loyers 2003 p. 772

91 P. Lebatteux, « La loi ALUR et la scission – III La scission judiciaire dans la loi ALUR (article 29-8) », Informations rapides de la copropriété, n°597, avril 2014.

contrairement aux autres bâtiments qui resteront soumis à la loi du 10 juillet 1965. Mais, il convient de préciser que cette modalité peut aussi s'appliquer pour séparer des bâtiments et obtenir uniquement des propriétés séparées, ce qui aurait pour conséquence d'éteindre le régime de la copropriété. Cette situation se produit notamment dans le cadre des très petites copropriétés où il y a, par exemple, deux maisons individuelles sur le même terrain d'assiette (copropriété horizontale). Une situation similaire a été jugée par le tribunal de grande instance de Nanterre. *« En l'espèce, un conflit opposait depuis vingt ans les propriétaires de deux pavillons édifiés sur un sol indivis, à tel point que le rétablissement normal de la copropriété paraissait, selon l'avis de l'administrateur provisoire, inenvisageable. La solution prônée par l'administrateur provisoire suggérait la suppression de la copropriété par la division du terrain commun de sorte que l'on aboutisse, une fois donné l'aval judiciaire, à deux propriétés distinctes consécutives à la disparition du syndicat »*[92] .
Suite à cette décision, les auteurs s'accordent à dire qu'une telle décision ne peut s'appliquer qu'en des circonstances exceptionnelles, ce qui était le cas dans cet espèce. Cette solution pourrait apparaître comme une manière de résoudre les difficultés de certaines copropriétés à deux personnes[93].
Il convient cependant de garder à l'esprit que la demande peut, dans un premier temps, être déclarée irrecevable si le rapport de l'administrateur provisoire ne fait pas assez ressortir le caractère impératif de la division ou si une autre alternative, permettant d'éviter la scission, s'offre au juge. Dans ce cas, pour conforter sa prise de décision, le juge a la possibilité de *« diligenter toute mesure d'information utile afin de fonder sa conviction »,* c'est-à-dire qu'il lui est possible de consulter tout acteur de la copropriété, recueillir des avis ou demander une expertise[94]. Cette démarche lui permettra de prononcer la scission si les conditions légales sont remplies ou bien d'y renoncer si des exigences manquent.
Cette procédure, une fois approuvée par le juge, engendre des conséquences qu'il faut préciser à présent.

I.B. Des conséquences similaires à la procédure de scission amiable de l'article 28

L'article 29-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 donne expressément compétence au juge pour prononcer la division de l'immeuble. Une fois la scission ordonnée par celui-ci, il convient de se pencher sur les conséquences d'une telle décision. Sont-elles différentes des effets posés par l'article 28 ? Quelle est la situation de l'ensemble suite à cette procédure ?
Qu'elle soit amiable ou judiciaire, les conséquences de la procédure de scission sont similaires. Elle engendre, d'une part, l'apparition de syndicats distincts (1) et, d'autre part, la mise en place de documents qui encadreront les nouvelles entités (2).

1) La création de nouvelles entités suite à la division par le juge

Lorsque la gestion et le fonctionnement normal de la copropriété ne peuvent être rétablis, l'article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 donne une double compétence au juge. En

92 TGI Nanterre, ord. Réf. 5 oct. 2004, Humbert c/ Bargue, Loyers et coprop. 2005, comm. 20, obs. Vigneron, AJDI 2005 p. 395, obs. Giverdon - G. Roulleau, 41ème Congrès des Géomètres-Experts, *La copropriété et ses alternatives,* 11-13 septembre 2012 à La Rochelle

93 J.M. Roux, « La scission judiciaire de copropriété », Construction et urbanisme n°5, Mai 2006, étude 5

94 J.M. Roux, « La scission judiciaire du syndicat des copropriétaires : première application de la loi SRU », Copropriété, n°6 juin 2003 - C. Atias, *Guide de la Copropriété des immeubles bâtis*, Annales de loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed 2012, p. 1952

effet, celui-ci pourra, d'une part, prononcer la constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires ou d'autre part, ordonner la division du syndicat. C'est sur ce deuxième cas de figure qu'il convient de se pencher. Cet article n'en fait pas mention mais, à la suite de cette division, naîtront plusieurs entités nouvelles. Dans la plupart des cas, la copropriété initiale donnera naissance à plusieurs copropriétés de taille réduite, ce qui permettra, entre autre, une gestion et une administration plus aisée. Mais il est également possible qu'une ou plusieurs propriétés soient créées à la suite de la division. En effet, le juge pourra prononcer la division en vue de créer des nouvelles copropriétés mais aussi en vue de créer des nouvelles copropriétés et/ou des nouvelles propriétés. Ceci dépendra de la conjoncture et du rapport remis par l'administrateur provisoire, le juge s'appuyant sur celui-ci pour rendre son jugement.
Comme dans le cadre de l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, la scission prononcée par le juge peut avoir pour conséquence la création d'une propriété séparée[95]. Cette nouvelle propriété ne constitue pas une copropriété et sera donc, de ce fait, dépourvue de syndicat de copropriétaires. Dans un tel cas de figure, la copropriété initiale ayant perdu une partie de ses copropriétaires et un ou plusieurs bâtiments, son syndicat sera dissout et un nouveau syndicat sera automatiquement créé avec celle-ci.
De même, la scission pourra également avoir pour conséquence la création d'une nouvelle copropriété. Cette nouvelle copropriété comprendra nécessairement un syndicat de copropriétaires[96]. La copropriété initiale se retrouvera amputée d'un ou plusieurs bâtiments. Il en sera de même pour le syndicat qui perdra les copropriétaires se trouvant dans la nouvelle copropriété. Cette scission donnera alors naissance à deux nouveaux syndicats de copropriétaires, l'un pour la copropriété séparée et nouvellement formée, et l'autre pour la copropriété « initiale réduite », laquelle verra son syndicat dissout. Tout comme l'article 28 de la loi, l'article 29-8 indique que la dissolution du syndicat initial apparaît comme une conséquence incontournable de la procédure de scission. Même si la scission judiciaire crée une propriété ou une copropriété distincte, le syndicat initial se trouvera dissout. L'article 29-8 III alinéa 2 confirme ce point[97]. Cependant, les conséquences de cette dissolution ne sont pas envisagées par la loi, ce qui crée une **insécurité juridique**. Dans le cadre d'une scission judiciaire, le juge désignera un liquidateur mais il conviendra également d'une part, qu'il précise qui doit régler les honoraires de celui-ci et d'autre part, qu'il définisse sa mission et son articulation avec le nouveau syndicat. Cette démarche pourra aussi être utilisée lors d'une scission amiable, le juge sera sollicité pour désigner un liquidateur. De même, comme dans le cas d'une procédure de scission amiable, qu'adviendra-t-il des contrats, des dettes et créances du syndicat initial ?
Les nouveaux syndicats n'étant pas subrogés dans les droits et les obligations du syndicat initial, il faudra prévoir la renégociation de ces contrats, en organiser le transfert ou bien les résilier[98]. De la même façon, les articles 28 et 29-8 de la loi sont totalement muets concernant les dettes et créances du syndicat initial. Que faire dans un tel cas de figure ? On peut toutefois trouver quelques éléments de réponse dans le rapport Braye qui traite des copropriétés en difficulté. En effet, celui-ci «*préconise de fixer le sort de ces dettes et créances en précisant que la liquidation ne peut entraîner cession de fractions de la dette du syndicat en liquidation aux nouveaux*

95 Article 28 I) alinéa a) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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

97 Article 29-8 III alinéa 2 « *Le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial* »

98 J. Lafond, « Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU », JCP N 2001. 1539

syndicats créés en cas de scission[99] *».* Ce rapport permet ainsi d'apporter une solution à ce vide juridique et de pallier les insuffisances de la loi.
Suite à la création de nouveaux syndicats, il convient de mettre en place les documents qui encadreront les nouvelles copropriétés.

2) La mise en place des documents d'encadrement et l'organisation commune

« *Les copropriétés autonomes à naître de la scission doivent avoir, pour l'avenir, chacune leur règlement de copropriété propre. Il faut donc que chacune des entités nouvelles adopte son règlement de copropriété* » [100]. Cette citation trouve également à s'appliquer dans le cadre d'une procédure de scission judiciaire. En effet, l'article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 indique que « *l'administrateur provisoire établit notamment la répartition des parties communes du syndicat initial, les projets de règlement de copropriété et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats »*[101]. Cet article est moins explicite que l'article 28 de la même loi qui dispose que « l'*assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division ».*Il indique simplement que l'administrateur provisoire aura pour mission d'élaborer les projets de répartition des parties communes, de règlement de copropriété et d'état descriptif de division. Une fois ces projets réalisés, ils seront soumis au juge qui les examinera et les approuvera. L'assemblée générale des copropriétaires est totalement écartée dans ce cas de figure. De même, il est également précisé dans cet article que « *le jugement autorisant la division ou la constitution d'un syndicat secondaire homologue les nouveaux règlements de copropriété et états descriptifs de division des syndicats issus de la division »*[102].
Il est acquis que chacune des copropriétés, nouvellement formées, devra avoir son règlement de copropriété propre ainsi que son état descriptif de division et son état de répartition des charges.
Contrairement à l'article 28 qui indique que ces documents seront soumis à un vote de l'assemblée générale, dans le cadre d'une procédure de scission judiciaire ce sera le juge qui homologuera ces documents. Ce ne sera pas l'assemblée de chacun des nouveaux syndicats qui aura le pouvoir de décider des adaptations à apporter au règlement de copropriété mais bel et bien le juge qui aura validé la division. Cette démarche évite de convoquer une assemblée, notamment dans le cas des très petites copropriétés, et de se trouver face à une situation de blocage (la majorité de l'article 24 pour l'approbation des projets serait impossible à recueillir dans le cas d'une copropriété à deux personnes par exemple).
Contrairement à l'article 28, dans le cadre d'une procédure de scission judiciaire, il n'est pas nécessaire de se soucier des différentes règles de majorité à respecter pour l'approbation des projets puisque seul le juge homologuera ces derniers et rendra alors une décision. En effet, c'est le juge, et lui seul qui approuve le ou règlements de copropriété, la répartition des parties communes et les états descriptifs de division. Il les impose ensuite aux nouvelles entités suite à la scission[103]. Cette compétence du juge apparaît comme un avantage puisque cela permet de

---

99 D. Braye, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat », janv. 2012, Anah - P. Lebatteux, « *La loi ALUR et la scission – III La scission judiciaire dans la loi loi ALUR (article 29-8)* », Informations rapides de la Copropriété, n°597, avril 2014

100 J. Lafond, B. Stemmer, *Code de la copropriété,* Juris Code, Lexis Nexis, Litec 2006, note 822

101 Article 29-8 I alinéa 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

102 Article 29-8 III alinéa 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

103 Article 29-8 III alinéa 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

contourner toute situation de blocage due aux différentes majorités qu'il est normalement nécessaire de recueillir[104].
Pour terminer, ajoutons également que suite à cela, le juge désignera, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions prévues à l'article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. Cette personne pourra être l'administrateur provisoire mais pas obligatoirement. L'assemblée générale sera convoquée uniquement dans le but de désigner son syndic.

Il convient à présent de s'intéresser au transfert des parties communes ne pouvant être divisées et à la constitution d'un organe de gestion collective suite à une scission judiciaire car, comme nous l'avons vu, c'est un point délicat. Il arrive parfois que certaines parties communes ne puissent être divisées et seront ainsi affectées à l'utilisation des entités nouvellement créées, comme dans le cas d'une procédure de scission amiable instituée par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Le juge sera alors amené à prévoir les modalités de gestion, d'entretien et d'utilisation de ces éléments d'équipement communs. Il convient alors de se demander quelle organisation pourrait être mise en place pour gérer ces parties communes ? Si, à la suite de la scission, il y a uniquement des nouvelles copropriétés qui sont créées, le juge aura le choix entre une ASL, une AFUL ou une union de syndicats (la préférence ira sans doute à l'union de syndicats). Au contraire, si à la suite de la scission il y a une ou plusieurs copropriétés et/ou une ou plusieurs propriétés séparées, le juge aura plutôt tendance à mettre en place une ASL ou une AFUL[105]. Mais il est à noter que malgré la diversité des possibilités qui s'offrent au juge, celui-ci aura tendance à retenir le plus souvent l'union de syndicats. L'avantage de cette organisation est que la propriété des éléments pourra lui être confiée[106]. De même, la personnalité morale de l'union facilitera la gestion des éléments qui lui auront été transférés. Toutefois, s'il y a uniquement des nouvelles propriétés à la suite de la scission, ce dernier n'aura d'autre choix que de mettre en place une ASL ou une AFUL, l'union de syndicats ne pouvant être mise en place.

Comme nous l'avons évoqué, la procédure de scission judiciaire, outre le fait que le juge se substitue à un mécanisme consensuel, est en réalité très similaire à la scission amiable, notamment en ce qui concerne les effets et les conséquences. En effet, pour mener à bien l'une ou l'autre de ces deux procédures, il faut satisfaire à un certain nombre de conditions (notamment les conditions impératives énoncées par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965). Ce qui les différencie est que l'une sera soumise aux votes de l'assemblée générale des copropriétaires (scission amiable) alors que l'autre serait soumise aux décisions du président du tribunal de grande instance (scission judiciaire). Quoi qu'il en soit, que l'on reste dans le cadre d'une scission amiable ou que l'on soit contraint d'emprunter la voie judiciaire, le but recherché sera, la plupart du temps, d'obtenir des entités de taille plus réduite, en vue de faciliter la gestion et l'administration de ces nouvelles entités. Mais, il peut arriver dans certains cas que la scission (amiable ou judiciaire) ne puisse pas être mise en place, notamment lorsque l'une des conditions de l'article 28 de la loi n'est pas remplie ou lorsqu'il y a présence du domaine public par exemple. Dans ce cas, il convient de trouver une alternative pour tenter de contourner cette difficulté. La solution pourrait résider dans la **division en volumes**.

II. Un palliatif à la procédure de scission : le recours à la division en volumes

104 Dans le cas d'une scission amiable, il faudra obligatoirement recueillir certaines majorités pour que les documents puissent être applicables.

105 Cf partie II.C 4) concernant le transfert des parties communes et le choix de l'organisation.

106 Article 63 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 « *L'union de syndicats, mentionnée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet* » .

Comme nous l'avons évoqué précédemment, il apparaît quelques fois que le recours à la scission de copropriété ne puisse pas être possible, en raison d'une part, du manquement de l'une des conditions essentielles énoncées par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et, d'autre part, en raison de la présence du domaine public par exemple. Ces cas de figure se rencontrent très couramment dans les ensembles immobiliers complexes. Il convient alors de se demander quelle méthode pourrait être mise en place pour les diviser, sachant que la scission amiable ou judiciaire est inapplicable dans le cas présent. De plus, il arrive parfois, dans certains cas de figure, qu'il faille obligatoirement procéder à une division de la copropriété. Ainsi, la solution qu'il conviendra d'utiliser est une « **division en volumes** ». Celle-ci permettra notamment de contourner les difficultés qui remettent en cause la mise en place d'une procédure de scission. Cette méthode particulière (1), imposée par certaines situations (2), trouvera parfois, elle aussi, ses limites (3).

1) Une technique spécifique...

« *L'organisation en volumes repose sur l'abandon de la notion classique d'unicité de la propriété foncière et s'appuie sur la dissociation entre le sol, l'espace et le tréfonds, aboutissant à la création de volumes ne comportant pas de parties communes indivises et insérés dans un réseau de mitoyenneté et de servitudes* »[107]. Il résulte que ce principe est fondé sur la dissociation de la propriété du dessus et du dessous, et conduira à la constitution de deux propriétés distinctes. Ainsi, cette méthode pourrait être définie comme « *une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant respectivement, dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions* »[108].
Une même assiette foncière va être partagée **horizontalement et verticalement**, par tranches, **et non pas exclusivement verticalement** comme dans le cadre d'une scission. La division en volumes peut être vu comme un développement du droit de superficie, c'est-à-dire qu'au delà de la simple dissociation de la propriété du dessus et du dessous, elle créée une division de la propriété du sous-sol et de l'espace en fractions distinctes mesurées en trois dimensions. Cette théorie trouve son fondement dans le droit de superficie, « *droit de propriété portant sur les constructions, plantations, et autres superficies dans le cas où la propriété de ces choses est dissociée de la propriété du sol* »[109].
Adoptée en premier lieu par les notaires puis par les Géomètres-Experts, cette technique s'avère être d'une grande souplesse d'application, ce qui lui permet de s'appliquer à de très nombreuses situations. Cependant, il convient de garder à l'esprit que l'absence d'encadrement législatif ne signifie pas, pour autant, que ce mécanisme sera simple dans sa mise en place. En effet, pour le praticien, la division en volumes s'avère être particulièrement complexe dans sa rédaction. À défaut d'encadrement législatif, les règles régissant les volumes dépendent de la volonté des parties car il s'agit d'un domaine exclusivement contractuel. De nombreuses difficultés se présenteront alors au rédacteur des documents et titres. Celui-ci devra tout prévoir en amont sous peine de voir l'organisation mise en place déboucher sur un contentieux.

---

107 Urbanisme-construction, « *Ensembles immobiliers complexes et volumes immobiliers* » Ed. Francis Lefebvre n°7310

108 D. Sizaire, « *Division en volumes, Nature et principes* », Juris-classeur formulaire notarial, 1997, Fasc. 107-10

109 G. Cornu, « Vocabulaire juridique », 9ème édition, Puf-Quadrige, Août 2011, 1093 p.

Ainsi, deux cas de figure s'opposent : le premier concerne les immeubles ou les ensembles immobiliers qui seront organisés en volumes dès leur construction, c'est-à-dire que cette organisation sera prévue en amont, et, dès sa sortie de terre, l'ensemble sera soumis au régime de division en volumes. Ce cas de figure ne nous intéresse pas ici puisque la division en volumes est prévue dès le début et sera donc en place lorsque l'ensemble immobilier sera édifié. En revanche, c'est sur le second cas de figure qu'il conviendra de porter toute notre attention. En effet, concernant les ensembles immobiliers déjà construits et étant soumis au régime de la copropriété, ce régime s'avère particulièrement inadapté notamment dans le cas d'ensembles immobiliers complexes. Ces derniers, de part leur gigantisme, éprouvent de grandes difficultés dans leur gestion et leur administration. De même, la plupart du temps, les immeubles composant ces ensembles sont imbriqués et le recours à une scission amiable ou judiciaire, dans le but de réduire leurs dimensions, est tout simplement impossible. La seule solution ici est de recourir à une division en volumes (également reconnue aujourd'hui sous le nom de « scission en volumes »)[110]. Cette technique juridique consiste à « *diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme au-dessous du sol naturel. Chaque fraction s'inscrit respectivement dans l'emprise des volumes définis géométriquement en trois dimensions, par référence à des plans, des coupes et des cotes, sans qu'il existe de propriété commune entre les volumes ou fractions*[111] ».

Cette alternative devenant de plus en plus courante, il apparaissait nécessaire d'encadrer un minimum cette solution. Ainsi, très récemment, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 est venue quelque peu combler le vide juridique en ajoutant un quatrième alinéa à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Ce dernier dispose que « *après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.*

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci ».

Ceci apparaît vraiment comme une nouveauté puisque la division en volumes a toujours jouit d'une liberté totale d'encadrement. Cet apport, en plus de la jurisprudence existante, contribue à encadrer de plus en plus ce mécanisme. De même, il peut arriver qu'une scission en volumes soit nécessaire et que l'on soit contraint d'emprunter la voie judiciaire (comme dans le cas d'une scission amiable qui ne trouverait pas d'issue autre que judiciaire). Ainsi, l'article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 indique que le juge s'appuiera également sur le rapport d'un expert pour prononcer la division en volumes de la copropriété[112]. Le rapport devra clairement

110 L'article 28 ne le précise pas mais nous pouvons nous demander si cette procédure pourrait également être mise en place pour une copropriété comprenant quelques bâtiments mais où les scissions amiable et judiciaire trouvent leurs limites et ne peuvent pas être mises en place. En effet, rien n'indique que le recours à ce mécanisme dans un copropriété de taille modeste soit impossible.

111 Urbanisme-construction, « *Ensembles immobiliers complexes et volumes immobiliers* » Ed. Francis Lefebvre n°7310

112 Article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Lorsque l'administrateur provisoire demande une division en volumes, le juge statue au vu des conclusions du rapport d'un expert désigné par ses soins, aux frais du syndicat des copropriétaires, établissant que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peuvent être scindés en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome, et après consultation du maire de*

mentionner si la division en volumes sera possible ou non. Cet expert exercera sa mission en collaboration avec l'administrateur provisoire.
Toutefois, s'il l'on souhaite diviser en volumes des immeubles d'un ensemble immobilier, il convient en premier lieu de s'interroger sur la légitimité de celle-ci au regard du caractère impératif de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Peut-on contourner la loi de 1965 et mettre en place un mode de division différent ? Doté d'un statut impératif, il est ainsi permis de penser que le régime de la copropriété devrait s'imposer à toute division d'immeubles. La question que l'on peut alors se poser est de savoir si un immeuble dont la propriété est séparée entre plusieurs propriétaires doit être obligatoirement soumis au régime de la copropriété ?
D'une part, l'article 1er alinéa 1er prévoit des conditions déterminées quant à son application[113]. La loi de 1965 s'imposera donc impérativement lorsque ces conditions seront réunies. Mais dans le cas contraire, il semblerait qu'aucune disposition n'interdise de recourir à une autre forme de division que celle visée à cet article. De plus, l'article 43, qui indique quels sont les articles impératifs, ne vise pas l'article 1er de la présente loi[114].

Mais il est nécessaire de garder à l'esprit que les dispositions de l'alinéa premier de cet article sont considérées comme impératives par la jurisprudence[115]. L'alinéa 2 de ce même article dispose que « *à 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 privatifs* ». En interprétant cet article, celui-ci indique qu'il est possible, pour un ensemble immobilier, de déroger au statut de la copropriété, mais seulement si une convention prévoit une organisation différente. Cela signifie donc qu'il est possible de déroger au statut de la loi de 1965 et de mettre en place un mode de division qui ne serait pas soumis à ce statut.
Il semblerait ainsi qu' « *une division en lots excluant toute quote-part de parties communes, c'est-à-dire une division en propriétés exclusives uniquement, suffise à contourner l'application du régime de la copropriété*[116] ». Cependant, il convient de préciser que la division en volumes d'un ensemble immobilier doit être pratiquée avec une réelle prudence (en raison notamment de la complexité de rédaction des documents). Ainsi, il est plus que recommandé que son utilisation soit imposée par la situation des lieux car diviser un ensemble immobilier en volumes présentera plus de difficultés que d'avantages si ce bâtiment ne présente pas de spécificités justifiant le recours à une telle procédure.

2) … imposée par certaines situations

---

la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ».

113 Article 1er 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 privatifs ».

114 Article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites* ».

115 3ème Civ. , 13 avril 1998 n° pourvoi 86-19.171 - 3ème Civ. , 11 fev. 2009, n° pourvoi 08-10.109

116 J.F. Dalbin, G. Roulleau, « *La scission d'une copropriété en volumes* », Construction-Urbanisme, déc. 2013, n°12

Comme nous l'avons évoqué, la procédure de division en volumes pourrait trouver à se justifier d'une part par les avantages qu'elle représente (notamment sa souplesse législative), et d'autre part par l'inadaptation du régime de la copropriété à certains ensembles immobiliers. Le régime de la loi de 1965 n'étant pas adapté aux ensembles immobiliers de grande ampleur, il apparaissait nécessaire de pallier cette difficulté en mettant en place un mécanisme de division qui s'adapterait plus aisément à ces diverses situations. Les raisons qui conduisent à demander une division en volumes sont variées, mais résultent le plus souvent de la présence du domaine public dans l'ensemble immobilier (a), de l'inadaptation des ces derniers au statut de la copropriété (b) ou encore des impératifs de construction (c).

a) Les difficultés de coexistence du domaine public et de propriétés privées au sein d'un même ensemble immobilier

Actuellement, il est acquis que la plupart des programmes immobiliers font coexister domaine public et propriétés privées au sein d'un même ensemble et ceci pour diverses raisons :

- d'une part, il peut arriver que les ensembles immobiliers, en raison de leurs grandes dimensions, empiètent sur une partie du domaine public
- d'autre part, l'étalement et le développement des grandes agglomérations a rendu nécessaire la création d'infrastructures de transport tel que le métro.

L'utilisation du sous-sol pour installer ces infrastructures devenait donc nécessaire et engendrait ainsi la superposition de volumes privés et de volumes publics. Ainsi, il est nécessaire de s'interroger si le régime de la copropriété est compatible avec celui de la domanialité. La technique de division en volumes, qui permet de prendre en compte les différentes composantes de l'immeuble, et qui exclut toute indivision forcée, pourrait s'adapter plus facilement aux exigences de la domanialité publique.

Il est admis que le régime de la loi de 1965 n'est pas adapté à ce type de programme immobilier. En effet, le statut de la copropriété coexiste très difficilement avec les règles du domaine public[117]. Certaines de ces difficultés tiennent à ce que le régime de la loi de 1965 a été conçu pour des personnes de droit privé, or l'acquisition d'un lot par une collectivité publique puis son affectation à un service public n'ont pas été prévues. De plus, les traits essentiels de la loi de 1965 ne sont pas conciliables avec les spécificités fondamentales de la domanialité publique. Ainsi, de nombreux aspects de la copropriété sont incompatibles avec les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité du domaine public[118].

De même, dans le cadre d'une copropriété, il est possible que l'assemblée générale puisse imposer aux copropriétaires l'exécution de certains travaux, même à l'intérieur de leurs parties privatives[119], alors que la collectivité qui est propriétaire d'une dépendance du domaine public dispose de plein droit d'un pouvoir de conservation lui permettant de prendre toute mesure destinée à en préserver l'intégrité. Enfin, une autre règle qui est l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires pour la garantie de ses créances se heurte au principe de l'inaliénabilité des

---

117 Voir en ce sens C. Giverdon, « *La division des immeubles en volumes – Notion et portée pratique* », Géomètre 93, n°11, nov. 1993, p. 26

118 Article 7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 « *Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent* ».La mitoyenneté des murs séparant les parties privatives est inconcevable s'agissant de biens du domaine public.

119 Article 9 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30* ».

biens du domaine public[120]. Les règles de la domanialité publique, notamment le principe d'inaliénabilité, s'accommodent très mal au régime strict de la loi de 1965. Le régime de la copropriété qui repose sur une indivision forcée interdit tout domaine public, la domanialité publique exigeant une pleine propriété. « *Lorsque cette pleine propriété n'existe pas, il ne peut y avoir domaine public*[121] ».
Ainsi, il semble que la meilleure solution à mettre en place ici serait une division en volumes afin de concilier les intérêts des aménageurs privés avec ceux des collectivités. En effet, cette technique permet d'obtenir un droit de propriété aussi bien sur que sous le domaine public mais elle laisse également à la collectivité la possibilité de conserver ses droits de propriété.
Il convient à présent de se pencher sur un autre cas de figure qui constitue une inadaptation du régime de la copropriété, nécessitant également le recours à la division en volumes.

b) Le régime de la loi de 1965 : une inadaptation aux grands ensembles immobiliers

Comme évoqué précédemment, il est acquis que le statut de la copropriété révèle une véritable incompatibilité d'esprit avec les ensembles immobiliers surtout lorsque ces derniers sont d'une grande dimension car ce régime n'a pas été institué pour organiser de tels grands ensembles. Il existe ainsi « *une incompatibilité profonde entre l'esprit de la copropriété et le concept de l'ensemble immobilier complexe* »[122]. Le statut de la copropriété étant inadapté aux grands ensembles, et ceci dès 1965, il apparaît encore plus inadapté aujourd'hui, même après l'actualisation par la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000. Plus l'ensemble immobilier sera important, plus les assemblées générales de copropriétaires auront du mal à obtenir des majorités. C'est pourquoi, lorsque l'ensemble immobilier complexe comprend des logements d'habitation, des grandes surfaces et des boutiques, les commerçants refusent la plupart du temps l'éventualité d'une copropriété avec les occupants des appartements. Ceci apparaît légitime puisque les attentes de ces éventuels copropriétaires ne sont bien évidemment pas les mêmes que ceux des commerçants. Ceci aura pour conséquence d'engendrer des conflits permanents débouchant la plupart du temps sur des situations de blocage.
En ce qui concerne les centres commerciaux, les règles impératives de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 peuvent constituer un frein au développement de ces derniers. Dans certains cas, il arrive parfois, pour attirer une enseigne reconnue dans un centre commercial, que l'aménageur

120 Article 19 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.*
Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.
Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.
Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.
Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.
Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire ».

121 M.J. Aglae, « *Division en volumes et propriété privée sur le domaine public* », RD. Imm., juil.-sept. 2003, p. 315

122 Chambelland, Rousseau, Haloche, « *Copropriétés et grands ensembles – La division en volumes* », AJPI, 10 oct. 1981, p. 688

soit amené à consentir des avantages commerciaux et financiers, notamment en minorant les charges liées à un lot ou en dispensant temporairement un lot de toutes charges de copropriété. Ceci se heurte bien évidemment au principe de répartition des charges de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article impératif [123]) qui précise, dans son alinéa premier que « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot*[124] » . Également, il indique dans son deuxième alinéa qu'ils « *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 »*[125]. Selon l'article 5 de la loi, la valeur relative de chaque lot, à prendre en considération pour le calcul de la répartition des charges communes générales, résulte « *lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation*[126] ». Ainsi, si un commerce décide de s'installer dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, ce commerce sera dans l'obligation de recouvrir ces charges, même s'il était prévu lors de son arrivée qu'il soit exonéré temporairement de charges. Ceci est contraire au principe impératif de l'article 10 de la loi de 1965.

Pour tenter de contourner ces difficultés, il pourra être conseillé une division en volumes de l'ensemble immobilier complexe comprenant un centre commercial. Ceci permettra notamment à chaque commerçant d'être indépendant, et, par l'établissement d'un cahier des charges, de prévoir une organisation adaptée à chaque espèce. Cette division en volumes immobiliers apportera une solution à la cohabitation d'un centre commercial et d'immeubles d'habitation. Grâce à cette méthode, chacun sera indépendant vis-à-vis des autres et la cohabitation sera vraisemblablement plus sereine.

Ainsi, si la technique de division en volumes peut permettre d'apporter une solution face aux caractéristiques des grands ensembles, elle peut également présenter un intérêt dès la phase de construction de ces derniers.

c) Des raisons liées aux impératifs des programmes de construction

Comme évoqué précédemment, la division en volumes peut apporter une réponse à l'inadaptation de la loi de 1965, notamment lors de la phase de construction des grands ensembles.

En effet, d'après l'article 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le statut de la copropriété ne s'applique qu'aux « *immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis »*[127]. Il semblerait que rien ne soit prévu pour la période de construction, c'est-à-dire la période pendant laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est érigé mais n'est pas encore habitable. Quel est le régime qui régit

---

123 Article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites ».*

124 Article 10 alinéa 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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

126 Article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation* ». Ces règles peuvent néanmoins être adaptées à certains grands ensembles comprenant plusieurs bâtiments par la spécialisation de certaines charges.

127 Article 1er alinéa 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

l'immeuble pendant cette période ? Dans ce cas de figure, l'absence de règles applicables pour l'immeuble en construction entraîne de nombreuses conséquences, notamment une inorganisation due à l'absence d'organisation collective. Un deuxième problème se pose également : lors de l'édification d'ensembles immobiliers de grande ampleur, leur construction sera étalée dans le temps. La construction se fera par tranches et le promoteur sera amené à commercialiser des lots achevés alors que d'autres sont en cours de chantier. Ainsi, des immeubles seront achevés pendant que d'autres ne seront pas encore sortis de terre. Dans ce cas, on est en droit de se demander si l'on doit appliquer le statut de la copropriété au fur et à mesure de l'achèvement des lots ou seulement à l'issue de l'achèvement de l'ensemble des bâtiments ? Mais si l'on repousse la naissance de la copropriété à la date de réception des travaux de la totalité de l'ensemble immobilier, ceci aura pour conséquence de laisser sans organisation les immeubles terminés jusqu'à l'achèvement du projet de construction.
La réponse à cette interrogation nous est fournie par un arrêt de la Cour de Cassation concernant la répartition des charges entre lots bâtis et lots non bâtis[128]. Celui-ci rappelle qu'on ne peut prévoir une application de la loi de 1965 au fur et à mesure de l'achèvement du bâtiment. La Cour refuse tout fonctionnement partiel du statut et considère que l'organisation collective s'applique à l'ensemble du programme, dès lors qu'un seul bâtiment est construit, même si d'autres demeurent en construction. Ainsi, le régime de la copropriété devra donc s'appliquer à des lots non construits et des lots transitoires. Il apparaît donc que ces lots transitoires devront payer les charges de la copropriété alors même qu'ils ne sont pas en état d'être livrés. Cependant, l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi permet de les exonérer des charges liées aux services collectifs et équipements communs mais il n'en reste pas moins qu'ils devront verser les charges liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes visées par l'alinéa 2[129]. Les premières charges sont stipulées proportionnellement à l'utilité qu'en retire un lot mais si ce dernier n'est pas encore construit, il est légitime de penser qu'en l'absence d'utilité, ces charges ne sont pas dues. En revanche, les charges envisagées par le deuxième alinéa de l'article 10 étant proportionnelles aux valeurs des parties privatives, il n'y a pas lieu de rechercher une quelconque utilité pour les rendre exigibles. Ajoutons que tant que ces lots ne seront pas vendus, c'est le promoteur qui supportera ces charges (ce qui représente une certaine lourdeur pour celui-ci et peut engendrer des difficultés financières).
La solution proposée ici pour tenter de pallier ces difficultés liées à l'étalement dans le temps du projet de construction serait de recourir à une division en volumes. Celle-ci va ainsi permettre de mettre en place une organisation différente de la copropriété. Le cahier des charges pourra prévoir des dispositions applicables lors de la phase de construction. Les programmes organisés en plusieurs tranches ne poseront plus les mêmes difficultés puisque chaque bâtiment ferait l'objet d'un volume différent et sera construit en temps voulu. La division en volumes va également permettre une répartition des charges adaptée à chaque programme de construction. Les documents à établir devront seulement prévoir les modalités de participation aux charges et la mise en place de l'organisation chargée de gérer les éléments d'équipement commun.

Certaines situations, comme nous venons de le voir, imposent le recours à la division en volumes. Cette méthode présente des avantages non négligeables dans le cadre de certains ensembles immobiliers, mais il n'en demeure pas moins qu'elle ne constitue en rien une « formule miracle » qui puisse s'adapter à tous les cas de figure.

---

128 3ème Civ. , 30 juin 1998, Rép. Defrénois 1998, p. 1180, obs. Atias

129 Article 10 alinéa 2 « *Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.*
Ils 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 ».

3) Les limites au champ d'application de cette méthode

Solution créée par la pratique pour contrer la complexité des grands ensembles ainsi que pour pallier les insuffisances des procédures de scission amiable et judiciaire, la division en volumes révèle ses limites lorsqu'il s'agit de diviser et gérer un immeuble homogène.

a) Une division en volumes impossible sur un immeuble homogène

Lorsque nous sommes en présence d'un immeuble homogène, il pourrait être envisagé de diviser ce simple immeuble en créant un volume par étage ou par appartement. Mais cette division se heurte à une difficulté de taille. En effet, elle n'est réalisable seulement dans la mesure où chaque appartement est indépendant des autres et dispose de son propre accès extérieur privatif (ce qui n'est en réalité quasiment jamais le cas). En effet, il convient de rappeler que lorsque l'on procède à une division en volumes, aucune partie commune ni aucune indivision ne doit être créée, sans quoi le régime de la copropriété deviendrait applicable de plein droit. Si nous prenons comme exemple un immeuble composé d'un seul accès au rez-de-chaussée et desservi par un escalier commun aux différents étages, il sera impossible de recourir à une division en volumes sans avoir recours à de lourds travaux d'aménagement qui permettraient de rendre indépendant chaque volume. Cet immeuble sera alors régi par le statut de la loi de 1965, et il apparaît très difficile, dans ce cas de figure, d'essayer de le contourner.
De plus, ce montage en volumes immobilier présente peu d'intérêt dans le cas d'un immeuble homogène. S'il est théoriquement possible sur le plan technique, il reste très difficile à mettre en œuvre. Outre les problèmes d'accès privatifs évoqués, c'est toute la structure de l'immeuble qui devra être pensée dans le sens de la préservation de l'indépendance de chaque lot. Sur le plan juridique, un réseau de servitudes devra être mis en place, permettant aux différents volumes de cohabiter entre eux. Dans ce cas de figure et face à la lourdeur d'une telle procédure, il est évident que le régime de la copropriété est à préférer largement car beaucoup mieux adapté. De même, la loi de 1965 a été conçue pour s'appliquer à un ouvrage simple, donc parfaitement adaptée à ce type de gestion. Par conséquent, il ne peut qu'être conseillé de recourir au régime de la copropriété pour l'organisation d'un immeuble homogène. Ainsi, il n'y a aucun intérêt à procéder à une division en volumes dans le cas d'un immeuble homogène. « *Une division en volumes suppose une division qui correspond, au moins pour l'essentiel, à certaines entités, sinon au plan de construction ou au moins en ce qui concerne leur réalisation, leur affectation et leur gestion* »[130]. La division en volumes ne doit donc être utilisée que dans des cas de figure spécifiques nécessitant une organisation complexe. Il en sera ainsi, notamment, quand domaine public et propriété privée cohabitent par exemple. Le recours à cette méthode, même si elle peut paraître avantageuse dans certains cas, ne doit se faire que dans des situations particulières pour lesquelles le statut de la copropriété **n'est pas adapté**. Il n'y a aucun intérêt à demander une division en volumes lorsque le statut de la loi de 1965 encadre et gère parfaitement l'immeuble ou le groupe d'immeubles en question. Une division en volumes est une technique lourde et complexe, à mettre en œuvre avec une réelle prudence et nécessitant la rédaction de divers documents.

b) Une élaboration complexe des documents

130 D. Sizaire, « *Division en volumes : reconstruction et réparations* », JCP N 1993, p. 173

En raison de l'absence de statut légal, la rédaction des documents encadrant la division en volumes s'avérera très complexe.
En effet, comme nous l'avons évoqué précédemment, le régime de la division en volumes est exclusivement conventionnel, issu de la pratique notariale et fondé sur la notion de droit de superficie. Il n'est régi par aucun texte législatif ou réglementaire[131]. Seule la jurisprudence commence de plus en plus à reconnaître cette technique. Au contraire, la copropriété apparaît très bien encadrée, son régime reposant sur la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et sur le décret n°67-223 du 17 mars 1967. À cela s'ajoutent, d'une part, une jurisprudence abondante et, d'autre part, une pratique courante des juristes, ce qui leur permet d'être dans un cadre relativement sécurisé. La division en volumes n'apporte pas cette sécurité au rédacteur. Les conséquences n'étant régies par aucune disposition législative, toutes les règles ont un caractère conventionnel. Lors de la rédaction des actes et des documents, tout devra être traité, il ne doit être fait aucune omission. En cas d'oubli, il ne pourra pas être fait appel à des dispositions légales car inexistantes en la matière, contrairement au régime de la copropriété où dans le silence ou la contradiction des titres, le statut légal s'applique de plein droit[132]. Le notaire rédacteur n'aura pas cette opportunité pour combler une éventuelle lacune, il devra donc être extrêmement vigilant pour ne rien oublier. Ajoutons également que s'il s'avère qu'une modification devait avoir lieu après la rédaction des documents, l'unanimité des propriétaires sera une condition nécessaire. Le rôle du rédacteur sera bien entendu d'organiser l'ensemble de l'opération et de rédiger les documents. Mais son rôle ne s'arrêtera pas là, il aura également une fonction de conseil auprès des propriétaires, pour leur expliquer tous les aspects et les spécificités que revêtira la division. Ainsi, les actes seront rédigés avec la volonté de faciliter au mieux le fonctionnement de l'ensemble immobilier.
Lors de la mise en œuvre de la procédure de division en volumes, divers documents vont être rédigés pour encadrer cette méthode. Ces documents devront organiser les rapports entre les volumes créés par la mise en place d'un réseau de servitudes et par l'établissement d'un cahier des charges aménageant les relations entre les différents lots. Il est nécessaire de mettre en place une organisation collective, comme dans le cas d'une scission, pour veiller à l'exécution des obligations et à la gestion de l'ensemble. L'élaboration des différents documents nécessite une étroite collaboration entre le notaire rédacteur des actes et le Géomètre-Expert.
En effet, ce dernier établira l'état descriptif de division, qui constitue le document de base de la division. Il sera ensuite transmis au service de la publicité foncière pour être conservé aux Hypothèques. Son objet sera d'une part de délimiter les volumes, c'est-à-dire de fixer les limites de propriété de chacun des lots. Ces limites seront définies en trois dimensions par des plans, des coupes et des cotes. D'autre part, il devra également définir la destination et la composition des volumes. Ceux-ci seront organisés suivant un réseau cohérent de servitudes perpétuelles mais également par les règles de mitoyenneté. Des choix s'imposeront au notaire rédacteur quant au mode de propriété des murs. Il pourra bien entendu se faire épauler par le Géomètre-Expert pour

131 Mis à part l'ajout récent de la loi ALUR à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, cet article s'appliquant dans le cas d'une scission judiciaire en volumes mais encadrant très peu cette méthode.
Article 28 IV de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 « *IV.-Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'État dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. Si le représentant de l'État dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.*
La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.
En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.
Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer
de celle-ci ».

132 Articles 1er, 3 et 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

définir ce mode de propriété. La mitoyenneté ne pourra s'appliquer qu'aux séparations verticales à l'exclusion des dalles horizontales, l'article 653 du code civil énonçant la présomption de mitoyenneté ne visant que les premiers[133]. Une attention particulière devra être portée à la délimitation et à la propriété des ouvrages. Bien entendu, pour que la division en volumes puisse trouver tout son sens, il sera nécessaire qu'il n'y ait aucune partie commune et propriété indivise, dont l'existence aurait pour conséquence d'entraîner l'application du régime de la copropriété. Il conviendra également de porter une attention particulière à la rédaction des actes en prévoyant notamment que le volume du haut ne soit pas sans limitation de hauteur, créant ainsi un volume auquel il manque une délimitation[134]. Enfin, concernant la dalle porteuse, il est recommandé de ne pas l'inclure dans un lot. En effet, très souvent le volume situé au dessus du sol ou sous une dalle de passage se voit octroyer la propriété de cette dalle. Mais, lorsque des réparations seront à faire sur celle-ci, elles seront à la charge du propriétaire du volume qui ne pourra pas faire face à ces coûts prohibitifs. La dalle devra donc être comprise soit dans un volume destiné à appartenir au domaine public, soit dans un volume cédé à l'organisation commune. Enfin, le réseau de servitudes sera défini sur la base de l'article 686 du code civil[135]. Tous types de servitudes pourront ainsi être créés. Face à cette multitude de servitudes, chaque volume sera alternativement fonds servant et fonds dominant. Les conditions d'encadrement de ces servitudes seront définies dans le cahier des charges rédigé par le Géomètre-Expert. Le but de ce document est de contenir toutes les règles régissant et organisant les relations entre les propriétaires. Celui-ci assurera ainsi le bon fonctionnement des volumes entre eux au sein d'un ensemble immobilier complexe. Tout ce qui est nécessaire à l'organisation et au fonctionnement de la division doit être inscrit dans le cahier des charges. Un point restera tout de même très délicat et nécessitera toute l'attention des rédacteurs : lorsque certains volumes seront divisés en lots de copropriété, il conviendra de veiller à ce que le cahier des charges soit parfaitement coordonné avec les différents règlements de copropriété. Ainsi, dans la plupart des cas, celui-ci devra être accompagné d'une organisation qui aura pour mission d'exécuter les règles et de gérer l'ensemble. Cette organisation (type ASL ou AFUL) apparaît comme indispensable au bon fonctionnement de l'ensemble. Mais l'objet de cette organisation ne doit pas être trop étendu pour éviter une requalification et un basculement sous le statut de la copropriété. L'un des principes de base de la division en volumes est que chacun est propriétaire des ouvrages qui se situent dans son lot et en assure l'entretien et la conservation. Le rôle de l'association sera donc limité à l'exercice des servitudes. En revanche, il est possible que l'organisation commune soit propriétaire de volumes indépendants composés d'ouvrages à usage collectif. C'est le cas par exemple du volume composé de la dalle porteuse qui sera la propriété de l'organisation commune.

Comme nous venons de l'évoquer, l'un des intérêts majeurs de la division en volumes est sa souplesse et sa faculté d'adaptation à diverses situations, ceci étant favorisé par l'absence de législation. Contrairement au régime de la copropriété qui dispose d'un statut légal et qui est régit par la loi de 1965, c'est le droit des contrats qui encadre la division en volumes. Il ne peut qu'être conseillé que le notaire et le Géomètre-Expert entrent en concertation et s'entendent puisqu'une rédaction minutieuse des documents sera la clef de la pérennité de l'ensemble.

---

133 Article 653 du Code civil « *Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque contraire* ».

134 G. Daublon, « *Droit de superficie et état descriptif de division* », Rép. Defrénois, janv. 2000, art. 37087 , « *un volume non limité dans l'espace n'est pas un volume* »

135 Article 686 du code civil « *Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public* ».

Véritable alternative à la scission de copropriété, cette pratique de division en volumes est de mieux en mieux reconnue par la jurisprudence[136]. S'adressant la plupart du temps aux ensembles immobiliers complexes, elle prend tout son sens dès lors qu'il y a coexistence du domaine public ou imbrication de propriétés privées au sein d'un même ensemble. Il pourra ainsi être procédé à une division en volumes d'un ensemble immobilier dès lors que les spécificités de ce dernier l'imposeront. En effet, cette technique apporte une certaine souplesse, c'est même ce qui la caractérise. Il faudra cependant veiller à ce que la répartition de l'immeuble soit organisée en parties exclusivement privatives, en excluant toute quote-part de parties communes. Ajoutons également que toute notion d'indivision devra, bien sûr, être écartée.

136 3ème Civ. 18 janv. 2012, n° pourvoi 10-27.396 qui considère qu'un « *pas énorme vient d'être franchi, cet arrêt apparaît comme l'acte créateur de la division de la propriété foncière en espaces volumétriques, que cette division ait lieu avec ou sans l'accord de tous les propriétaires* » P. Redoutey

Conclusion

Prévue par le législateur de 1965 afin de tenter de remédier aux difficultés des grandes copropriétés et de lutter contre leur taille démesurée, la procédure de scission a eu, à l'origine, une application limitée. En effet, la lourde fiscalité qui en découlait faisait souvent obstacle à la mise en œuvre de cette méthode, ce qui la rendait rare en pratique. La loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est venue alléger cette fiscalité, ce qui a permis de la rendre plus accessible. De même, il est désormais possible pour un copropriétaire seul de pouvoir sortir de la copropriété en retrouvant son entière liberté tout en conservant son patrimoine. Pour pouvoir mettre en place cette procédure, il convient de vérifier que les conditions énoncées par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sont réunies : avoir une pluralité de bâtiments et une division possible du sol. La demande de scission peut émaner d'un copropriétaire seul ou d'un groupe de copropriétaires. Le syndic convoquera alors l'assemblée générale des copropriétaires pour que celle-ci puisse se prononcer sur la demande de scission. Cependant, il arrive parfois qu'il n'y ait pas de syndic dans la copropriété, ou qu'une majorité ne puisse être recueillie, notamment dans le cas des très petites copropriétés. La scission amiable trouvant ses limites, il sera nécessaire de recourir à un autre mécanisme pour éviter de se retrouver dans une situation de blocage. Il conviendra ainsi d'emprunter la voie judiciaire pour diviser l'immeuble. Ce ne sera plus l'assemblée générale des copropriétaires qui sera l'organe compétent en matière de scission mais le juge qui pourra désormais décider du sort réservé aux copropriétés à scinder. Qu'elle soit amiable ou judiciaire, les conséquences de cette procédure sont similaires, de nouveaux syndicats seront créés avec chacun leurs documents les régissant, le syndicat initial sera dissout et les éléments d'équipement communs ne pouvant être divisés seront transférés à une organisation commune. Le type d'organisation commune sera choisi par les assemblées générales dans le cas d'une scission amiable et par le juge dans le cas d'une scission judiciaire.

Cependant, la réunion des conditions essentielles apparaît délicate et n'est pas sans poser de problème. Il s'avère même que, parfois, celles-ci soient impossibles à réunir. La scission, amiable ou judiciaire, ne pourra en aucune façon être mise en place. L'alternative qui apparaît ici serait de mettre en place une division en volumes, aussi appelée scission en volumes. Cette méthode, très peu encadrée, apparaît à l'article 28 de la loi de 1965, récemment rénovée par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014. Cette méthode permet de contourner les difficultés liées aux conditions essentielles ; en effet, si les bâtiments sont imbriqués ou si la division du sol n'est pas possible, celle-ci pourra quand même être mise en place. C'est cette souplesse d'application qui en fait un de ses avantages. Cependant, la contrepartie sera une rédaction minutieuse des documents et des actes régissant cette technique. En effet, des lots de volumes seront créés, les parties communes disparaîtront et tout un réseau de servitudes devra être mis en place afin de faire fonctionner le tout. Tous ces éléments devront ainsi être reportés dans les actes. Il sera également possible de mettre en place une organisation commune pour les équipements à usage de tous les lots.

Que l'on mette en place une procédure de scission amiable ou judiciaire ou bien un mécanisme de scission en volumes, il est nécessaire de garder à l'esprit que ces méthodes sont longues et complexes. En effet, elles nécessitent le travail conjoint de différents acteurs, lesquels devront travailler en collaboration afin de mener à bien leur mission. Chaque cas de figure étant différent, il conviendra de définir quelle méthode pourra être mise en place et sera la mieux adaptée à la copropriété ou l'ensemble immobilier en question.

Index et sigles

AFUL : Association foncière urbaine libre
AJDI : Activité juridique, droit immobilier
AJPI : Activité juridique : Propriété immobilière
ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové
Anah : Agence nationale de l'habitat
Ann. : annales
Art. : article(s)
ASL : Association syndicale libre
CA : Cour d'appel
C. Cass. : Cour de Cassation
CGI : Code Général des impôts
Ch. : chambre
Civ 3ème : 3ème chambre civile
comm. : commentaire
coprop. : copropriété
C. Urb : Code de l'urbanisme
Ed. : édition
Fasc. : fascicule
LGDJ : Librairie générale de droit et de jurisprudences
JCP G : Semaine juridique générale
JCP N : Semaine juridique – Notariale et immobilière
JOAN : Journal officiel de l'assemblée nationale
obs. : observation(s)
RD imm. : Revue de droit immobilier
Réf. : référence(s)
Req. : requête
Rev. : revue
TGI : Tribunal de grande instance / TI : Tribunal d'instance

Bibliographie

Ouvrages :

- C. Atias, *Guide de la Copropriété des immeubles bâtis*, Annales de loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, Ed 2012
- D. Braye, « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat* », janv. 2012, Anah
-J-R. Bouyeurs, D. Sizaire, M. Morand, O. Faure, *La copropriété* , Ed La Presse immobilière, 1974, 199p.

- P. Capoulade, C. Giverdon, F. Givord, *La copropriété 2012/2013*, éd 07/2012, Dalloz action, 8ème ed.
- G. Cornu, « *Vocabulaire juridique* », 9ème édition, Puf-Quadrige, Août 2011, 1093 p.
- J.C. Félices, « *La scission de la copropriété des immeubles soumis au statut de la loi du 10 juillet 1965* », mémoire de DESS, 1984, 80p.
- J. Lafond et B. Stemmer, *Code de la copropriété*, Juris Code, Lexis Nexis, Ed Litec, 2006
- Arc Vuibert, *L'assemblée générale en copropriété*, 2/11/2010, ed Vuibert, 160 p

Articles/Revues :

- M.J. Aglae, « Division en volumes et propriété privée sur le domaine public », RD. Imm., juil.-sept. 2003, p. 315

- Chambelland, Rousseau, Haloche, « Copropriétés et grands ensembles – La division en volumes », AJPI, 10 oct.
- J.F. Dalbin, G. Roulleau, « La scission d'une copropriété en volumes », Construction-Urbanisme, déc. 2013, n°12
- G. Daublon, « Droit de superficie et état descriptif de division », Rép. Defrénois, janv. 2000, art. 37087

- C. Giverdon, « La division des immeubles en volumes – Notion et portée pratique », Géomètre 93, n°11, nov. 1993, p. 26
- F. Givord, « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in *Mélanges Voirin*, LGDJ, 1966
- JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°22-23, JCP N 1er juin 2007 p. 13
- Ph Jestaz, « Les personnes peuvent prétendre à se retirer d'un ensemble immobilier » : D, 1972, Chron 23.
- JOAN, 27 août 1966 p. 2879 ; JCP N 1966, prat. 4085-3
- J Lafond, « La modification du projet de construction d'un ensemble immobilier », JCP N 1983, I, p 41.
- J. Lafond, « Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU ? » , la Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°42, 19 octobre 2001, p. 1539, JCP N 2001
- J. Lafond, « Copropriétés en difficultés et loi du 13 décembre 2000 » : Hors-série, Loyers et coprop. , mai 2001, p.25
- J. Lafond, « Scission de copropriété, incidences fiscales », JCP N 2001. 1718
- Lebatteux, « Syndicats coopératifs, scission de copropriété et unions de syndicats », Loyers et coprop. hors série, mai 2001.
- P. Lebatteux, « La loi ALUR et la scission – III La scission judiciaire dans la loi ALUR (article 29-8) », Informations rapides de la copropriété, n°597, avril 2014.
- H. Maurey et P. Tarrade, « L'incompatibilité entre copropriété et domanialité publique », Bulletin juridique des contrats publics, n°89, p. 243-248
- Pierre Redoutey, JCP La semaine juridique, édition notariale et immobilière n°38, 13 juillet 2001, p 28 1981, p. 688
- J.M. Roux, « La scission judiciaire de copropriété », Construction – Urbanisme n°5, mai 2006, étude 5
- J.M. Roux, « La scission judiciaire du syndicat, première application de la loi SRU, à propos d'un jugement du TGI d'Aix-en-Provence du 25 février 2003 », Ann. Loyers 2003 p. 772

- D. Sizaire, « Division en volumes : reconstruction et réparations », JCP N 1993, p. 173
-D. Sizaire, « Division en volumes, Nature et principes », Juris-classeur formulaire notarial, 1997, Fasc. 107-10
- Urbanisme-construction, « Ensembles immobiliers complexes et volumes immobiliers » Ed. Francis Lefebvre n°7310D.
- G. Vigneron, « Copropriété et domaine public : incompatibilité des deux régimes », Loyers et coprop n°11, nov. 2009, comm. 271
- Guy Vigneron, « Décision de l'assemblée générale », Loyers et coprop. N°7, juillet 2004, comm. 135
- Guy Vigneron, « Scission de copropriété : accord des copropriétaires », Loyers et coprop, juillet 2012, n°7-8

Sites Internet :

- www.legifrance.gouv.fr
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967
- Code civil
- Code de l'urbanisme
- Code de la construction et de l'habitation
- Code général des impôts
- Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004
- Nouveau Code de Procédure Civile
- www.paris.notaires.fr
- www.dictionnaire-juridique.com
- www.courdecassation.fr
- www.unarc.asso.fr

Arrêts rendus :

- CA Aix, 23 oct. 1979 , Bull. Aix, n°288 p. 53
- CA Lyon 22 janv. 1981, RL 1981 235
- CA Paris, 28 juin 1989, D. 1989. IR. 238 ; 8/11/2007, AJDI 2008. 132
- CA Paris 15 janv. 1993, Loyers & coprop, 1993, 194
- CA Aix, 4ème Ch. A, 9 mars 2000 : D. 2000, somm. p. 215, note C Atias
- CA Paris, 23ème Ch. B, 11 mars 2004 : Juris-Data n°2004-235117 ; Loyers et coprop. 2004, comm. 135, note G Vigneron
- CA Bordeaux 16 janv. 2006, Loyers & coprop n°6, 6 juin 2006, commentaire n°140 Vigneron
- CA Grenoble, 21 mars 2011, req. N°09-00156
- Civ,. 3ème, 14 nov.1991, n° 89-21.167
- Civ. 3ème 26 fev. 1997, Loyers & coprop, 1997, 247 note Vigneron
- Civ. 3ème, 30 sept 1998, Rev. Administrer janv 1999, p. 68, note P. Capoulade
- Civ. 3ème , 13 avril 1998 n° pourvoi 86-19.171
- Civ. 3ème, 30 juin 1998, Rép. Defrénois 1998, p. 1180, obs. Atias
- Civ. 3ème, 11 fev. 2009, n° pourvoi 08-10.109
- Civ. 3ème,18 janv. 2012, n° pourvoi 10-27.396, obs. P. Redoutey
- Trib. Gr. Inst. Nanterre, Ref., 5 oct. 2004, AJDI 2005 p. 395, obs Giverdon, Loyers et coprop. 2005 n°20, obs. Vigneron

Rapports de Congrès :

-103ème Congrès des Notaires à Lyon - Géry Delattre, notaire, président de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé,* et Claire Becqué-Deverre, notaire, rapporteur de la quatrième commission : *La vie de l'immeuble divisé*, 23-26 septembre 2007.
- 41ème Congrès des Géomètres-Experts, *La copropriété et ses alternatives,* 11-13 septembre 2012 à La Rochelle

Résumé

Mise en place pour lutter contre les difficultés de gestion et d'administration liées au gigantisme de certains ensembles immobiliers, la procédure de scission « amiable », instituée par l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, apparaît comme une solution intéressante pour réduire les dimensions de ces copropriétés.

En effet, contrairement à la procédure de l'article 27 de la loi qui permet seulement de diminuer la taille du syndicat des copropriétaires, la scission de l'article 28 permet de diviser l'ensemble immobilier afin de réduire ses dimensions et ainsi créer plusieurs nouvelles entités autonomes plus restreintes. Cependant, mettre en place ce mécanisme nécessite, au préalable, la vérification de certaines conditions. Celle-ci sont énoncées par l'article 28 de la loi et sont au nombre de deux : il est nécessaire, en premier lieu, d'avoir une **pluralité de bâtiments** et il convient également que la **division du sol** soit possible. La réunion de ces deux conditions est essentielle pour la réalisation de la procédure. Si celles-ci sont réunies, le projet de scission sera ensuite soumis pour approbation à l'assemblée spéciale d'une part, et à l'assemblée générale d'autre part. Ces dernières seront convoquées par le syndic, il est donc impératif que celui-ci ne soit pas défaillant sous peine de se retrouver dans une situation de blocage.

L'assemblée spéciale se compose des copropriétaires retrayants, c'est-à-dire ceux qui souhaitent se retirer de la copropriété initiale. Le projet sera d'abord approuvé par ces derniers puisque se sont les demandeurs. L'assemblée générale, composée de l'ensemble des copropriétaires de l'entité, donnera ensuite son avis sur le projet. Ici, la décision est double, il est nécessaire de recueillir l'avis des deux assemblées. Suite à cela, deux cas de figure peuvent apparaître : soit le projet est approuvé par les deux assemblées et la démarche peut se poursuivre, soit l'assemblée générale s'oppose au projet et celui-ci devra ainsi être modifié avant d'être soumis à nouveau pour approbation.

La scission « amiable », une fois validée, engendre des conséquences qu'il convient d'énoncer. Le but de la procédure étant de réduire les dimensions de l'ensemble immobilier, de nouvelles entités de taille plus restreintes naîtront. Il y aura donc création de nouveaux syndicats et, de fait, ceci emportera dissolution du syndicat initial. Celui-ci ne survivra que pour les besoins de sa liquidation. Les nouvelles entités ayant besoin de documents pour les encadrer, il sera nécessaire de mettre en place un règlement de copropriété et un état descriptif de division pour chacune d'entre elles. Ces documents reprendront les dispositions existantes au sein de la copropriété initiale et les adapteront à la nouvelle situation des lieux. Il est également nécessaire de s'interroger sur le sort réservé aux éléments d'équipements communs ne pouvant être divisés. En effet, suite à la scission, certains de ces éléments vont servir à l'usage de toutes les nouvelles entités (parking, voiries d'accès, système de chauffage collectif par exemple), il est donc nécessaire de prévoir une organisation commune qui aurait pour mission la gestion et l'administration de ces éléments. Une Association Syndicale Libre (ASL), une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou une union de syndicats pourront être mises en place. Le choix de l'organisation commune à mettre en place sera déterminé par les assemblées générales des nouvelles entités.

La procédure de scission amiable, instituée par l'article 28 de la loi de 1965, constitue ainsi une véritable solution pour simplifier la gestion d'un ensemble immobilier trop complexe, pour pallier des situations de copropriétés en difficulté ou encore pour rendre autonomes des copropriétaires qui souhaitent retirer leur bâtiment de l'ensemble. Mais il s'avère que cette procédure est, en pratique, assez peu utilisée. Ceci est dû, en partie, à la réticence et à la réserve des copropriétaires face à cette procédure qui s'avère être, en général, longue et coûteuse. Pour tenter de pallier ces problèmes, la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 a apporté plusieurs améliorations : d'une part, elle a allégé la fiscalité de la scission, puisque celle-ci constituait un véritable frein à la procédure. D'autre part, elle a permis à un copropriétaire seul de se retirer de la copropriété en retrouvant son entière liberté tout en conservant son patrimoine. Mais, pour mettre en place cette procédure, il faut, d'une part, que les conditions énoncées par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 soient réunies et, d'autre part, que les organes de la copropriété soient en place et qu'ils

fonctionnent « normalement ». Dans ce cas de figure, si toutes ces dispositions sont regroupées, la scission pourra être mise en œuvre et aboutira à la création de nouvelles entités. Cependant, cette méthode trouve ses limites dans certains cas et s'avère difficilement applicable lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, ou impossible à mettre en œuvre lorsque les conditions premières ne sont pas réunies. Face à ces difficultés d'application, il convient de proposer d'autres mécanismes pour contrer les insuffisances de cette méthode de scission amiable.

Deux solutions pourront être mises en place. Premièrement, en cas d'absence de syndic ou en cas de blocage de majorité (notamment dans le cas des copropriétés à deux personnes où une majorité autre que l'unanimité est impossible à recueillir), le recours à la voie judiciaire sera nécessaire et permettra de mener à bien la scission. Cette méthode nécessite toutefois que les conditions essentielles énoncées par l'article 28 soient réunies. D'ailleurs, les objectifs de celle-ci sont les mêmes que pour la scission amiable, c'est-à-dire scinder les copropriétés pour obtenir des entités plus facilement gérables. Ce qui diffère, c'est le déroulement de la procédure en elle-même : le processus judiciaire se substitue alors de façon pure et simple au mécanisme consensuel de l'assemblée générale. La scission judiciaire sera soumise, d'une part, à une demande exprimée par les personnes qui y ont intérêt et, d'autre part, à la décision du président du tribunal de grande instance à qui elle est soumise. Dans ce cas de figure, on parle de « scission judiciaire » car le recours à un juge est nécessaire pour tenter de sortir d'une situation de blocage qui ne trouve pas d'issue à l'amiable. C'est d'ailleurs cette décision du juge qui sera le point de départ de la scission. Dans le cadre d'une scission judiciaire, le juge aura pour mission de nommer un administrateur provisoire. Ce dernier devra élaborer un rapport à remettre au président du tribunal de grande instance pour que celui-ci puisse prendre connaissance de l'historique de l'immeuble. Cet exposé devra rendre compte des difficultés afférentes à la copropriété, difficultés qui ont conduit les copropriétaires à demander la division. Ce rapport devra faire apparaître clairement que la scission est la seule solution qui permette de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété. Une fois la procédure mise en œuvre, les conséquences engendrées seront les mêmes que dans le cadre d'une scission amiable, il y aura création de nouveaux syndicats, adaptation des documents les encadrant et transfert des éléments d'équipement ne pouvant être divisés à une organisation commune. Dans ce cas, les documents seront homologués par le juge et l'organisation commune sera également désignée par celui-ci. Il se substitue alors à l'assemblée générale des copropriétaires en matière de décisions.

Mais, il est possible que dans certains cas, la scission amiable ou judiciaire apparaisse impossible à mettre en place, notamment lorsque l'une des conditions de l'article 28 de la loi n'est pas remplie ou lorsqu'il y a présence du domaine public par exemple. Dans ce cas, l'alternative qui pourrait être proposée pour contourner cette difficulté réside dans la division en volumes, aussi appelée scission en volumes. Cette technique est prévue en dernière partie de l'article 28 de la loi de 1965, mise à jour par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014. La mise en place de cette solution pourrait se justifier, d'une part, par les avantages qu'elle représente, notamment sa grande souplesse législative, et d'autre part, par l'inadaptation du régime de la copropriété à certains ensembles immobiliers. Le régime de la loi de 1965 n'étant pas adapté aux ensembles immobiliers de grande ampleur, il est nécessaire de contourner cette difficulté en mettant en place un mécanisme de division qui s'adapterait plus aisément à ces diverses situations. Toutefois, cette méthode présente elle aussi des difficultés qui remettent en cause son application. Elle trouve ainsi ses limites lorsqu'il s'agit de diviser un immeuble homogène en lots de volumes. Cette méthode est, en effet, totalement inadaptée à une telle situation. De même, la complexité de rédaction des documents et l'extrême rigueur qu'elle demande en font une technique à utiliser avec prudence.

Face aux difficultés auxquelles peuvent être confronter les copropriétés et les grands ensembles immobiliers, plusieurs solutions peuvent être mises en place. La scission amiable, instituée par l'article 28 de la loi apparaît plutôt comme une procédure simple mais en réalité elle se révèle as-

sez complexe à appliquer. Les conditions de sa réalisation sont parfois difficiles à réunir ou tout simplement impossible. Dans ce cas, une autre solution intervient : il s'agit de la scission judiciaire. Elle conduit aux mêmes conséquences que la scission amiable mais ici les compétences reviennent au juge et non pas à l'assemblée générale des copropriétaires. En effet, c'est le juge et lui seul qui décidera si la scission doit être prononcée. Cette solution trouve également ses limites, notamment lorsque les conditions de fond énoncées par l'article 28 ne sont pas réunies. Intervient alors la troisième et dernière possibilité : la scission en volumes. Cette technique, encore peu encadrée, jouit d'une grande souplesse législative. Elle peut s'adapter à de très nombreuses situations mais son manque d'encadrement en fait une méthode extrêmement complexe dans sa rédaction.

Quelle que soit la méthode qui sera utilisée pour scinder l'ensemble immobilier ou l'immeuble en question, il convient d'être prudent et de se faire nécessairement conseiller par des professionnels.

Résumé

Afin de remédier aux difficultés de gestion et d'administration auxquelles peuvent être confrontés les grands ensembles immobiliers, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, en son article 28, a offert une solution : il s'agit de la scission « amiable », mise en place pour réduire les dimensions des copropriétés et les rendre ainsi plus facilement gérables. Ce mécanisme dont la réalisation nécessite la réunion de plusieurs conditions – pluralité de bâtiments, possibilité de division du sol – trouve parfois ses limites et s'avère, sinon impossible, très délicate à mettre en œuvre. Pour éviter de se retrouver en situation de blocage, le recours à la voie judiciaire apparaîtra nécessaire afin de contourner ces insuffisances. Comme dans le cas de la scission amiable, cette procédure nécessite la réunion des mêmes conditions énoncées. Celle-ci trouve à s'appliquer notamment en l'absence de syndic ou dans le cas de très petites copropriétés (à deux personnes) où des majorités autres que l'unanimité ne peuvent être recueillies.

Mais, il est à noter que cette méthode trouve, elle aussi, ses limites. Dans ce cas, il convient de recourir à une autre alternative : celle-ci réside dans la division en volumes. Cette technique, dotée d'une législation très souple, s'adaptera à de nombreuses situations, mais la complexité de la rédaction des documents régissant celle-ci en font une méthode difficile, à utiliser avec une certaine prudence.

In order to resolve difficulties of administration and management who can be brought face to face the whole property group, the law n°65-557 on 10 july 1965, article 28, offer a solution : it's the division "amicable" realized to reduce dimensions of joint ownership property and to facilitate the administration. This mechanism whose need two conditions – plurality of property, possibility to divide the ground – find your limits and prove to be difficult to realize. To avoid to be freeze, the recourse to the judicial way is necessary for get round this deficiency. As in the situation of the division amicable, this procedure need the reuniting same conditions announcement previously. This procedure apply when there are absence of trustee or when the joint ownership property are very small (two people) where majority can't be collected.

But, it's important to know that this procedure has owns' limits. In this case, it need to appeal to another alternative : it's the division in volumes. This method who has a legislation very flexible, will be compatible with different situation but the writing of document are complex, so it need to use with caution.

Mots clefs : scission, pluralité de bâtiments, division du sol, article 28, assemblée spéciale, administrateur provisoire, division en volumes, imbrication de bâtiments, absence de syndic.