

# Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes

Pauline Dalbin

► **To cite this version:**

Pauline Dalbin. Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes. Sciences de l'environnement. 2015. <dumas-01631746>

**HAL Id: dumas-01631746**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01631746>**

Submitted on 29 Nov 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 METIERS**  
**ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MEMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLOME de MASTER DU CNAM**

**Spécialité : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier**

**par**

**Pauline DALBIN**

---

Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en  
une division en volumes

**Soutenu le 24 juin 2015**

---

**JURY**

**PRESIDENT : Monsieur Nicolas CHAUVIN**

**MEMBRES : Madame Elisabeth BOTREL  
Monsieur Gérard ROULLEAU**

**Professeur référent  
Maître de stage**

## Remerciements

Ce mémoire est l'aboutissement d'un travail de recherche mené pendant les cinq derniers mois. Je voudrais donc remercier toutes les personnes qui m'ont aidée, conseillée et soutenue :

- Messieurs Alain Huck, Bruno Plomion et plus particulièrement Gérard Roulleau, mon maître de stage, de m'avoir accueillie au sein de leur cabinet de géomètres-experts. Leurs conseils et leurs expériences ont été bénéfiques dans l'avancement de mon travail. Merci de m'avoir attribuée votre confiance pour participer à l'avancement des dossiers, ainsi qu'aux différentes réunions de travail,
- Madame Elisabeth Botrel qui a été un très bon professeur référent. Sa disponibilité a été remarquable et ce bien avant le mois de février. Merci pour vos nombreux conseils éclairés qui ont été d'une grande aide,
- Tous les membres du cabinet pour leur accueil souriant et sympathique, et plus particulièrement, Madame Hélène Puel et Monsieur Thomas Robin, qui travaillent respectivement sur le dossier Gaité-Montparnasse et celui de l'ensemble immobilier de la Tour Maine Montparnasse. Merci d'avoir pris le temps de répondre à mes questions et de m'avoir fait confiance pour travailler avec vous,
- Monsieur Nicolas Chauvin, pour avoir accepté la présidence de ce jury.

Merci à vous.

## Liste des abréviations

AFUL : Association foncière urbaine libre  
AJDA : Actualité juridique de droit administratif  
AJDI : Actualité juridique de droit immobilier  
ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové  
ANAH : Agence nationale à l'amélioration de l'habitat  
ARC : Association des responsables de copropriété  
Art. : Article  
ASL : Association syndicale libre  
Bull. : Bulletin  
CA : Cour d'appel  
CE : Conseil d'Etat  
Ch. : Chambre  
Civ. : Chambre civile de la Cour de cassation  
Comm. : Commentaire  
Ed. : Édition  
EIC : Ensemble immobilier complexe  
Fasc. : Fascicule  
IRC : Information rapide de la copropriété  
JCP N : La semaine juridique – Notariale et immobilière  
Pp : page  
Préc. : Précité  
Obs. : Observation  
OGE : Ordre des géomètres-experts  
Ouvr. : Ouvrage  
RDI : Revue de droit immobilier  
S. : Suivantes  
Sect. : Section  
Spéc. : Spéciale  
SRU : Solidarité et renouvellement urbain  
TGI : Tribunal de grande instance

# Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Table des matières .....	4
Introduction .....	5
<b>PARTIE 1. LA SCISSION EN VOLUMES : NOUVEAU MECANISME ATTENDU, INTRODUIT PAR LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014.....</b>	<b>11</b>
I.    LA SCISSION DE COPROPRIETE AVANT LA LOI ALUR : UNE SCISSION LIMITEE.....	11
A. Les conditions contraignantes de l’ancien article 28 de la loi du 10 juillet 1965 .....	11
1.    La possibilité de division du sol.....	11
2.    La pluralité de bâtiments.....	12
B.    Une application limitée ou les nécessités d’une évolution ?.....	13
1.    Les préalables matériels, juridiques et financiers à anticiper minutieusement.....	13
2.    La scission en volumes : volonté d’officialisation des professionnels.....	16
II.   LA SCISSION DE COPROPRIETE EN VOLUMES : NOUVELLE POSSIBILITE DE LA LOI ALUR.....	19
A.    Les conditions retenues par le législateur .....	19
1.    Les conditions de fond : la configuration de l’ensemble immobilier complexe .....	20
2.    Les conditions de forme.....	21
B.    Les limites de la scission en volumes .....	22
1.    Une scission exclue sur un « bâtiment unique » .....	22
2.    L’intrusion des personnes publiques dans la scission en volumes .....	24
<b>PARTIE 2. LA MISE EN PRATIQUE DE LA SCISSION EN VOLUMES ET LA PERENNITE DU NOUVEAU REGIME .....</b>	<b>25</b>
I.    QUELLES SONT LES ETAPES INDISPENSABLES ? .....	25
A.    La demande de retrait .....	25
1.    Les décisions prises en assemblée générale .....	25
2.    La liquidation du syndicat.....	27
B.    La création d’un organisme de gestion des équipements communs .....	30
1.    Le choix entre l’union de syndicat et l’association syndicale libre.....	30
2.    La gestion des charges, des servitudes et des droits à construire .....	33
II.   LA SCISSION EN VOLUMES PERMETTRA-T-ELLE DE RESOUDRE LES DEFAILLANCES DE LA COPROPRIETE ? .....	35
A.    Un encadrement méticuleux du montage de la scission pour éviter les difficultés futures.....	35
1.    La complexité des actes : prévoir et décrire la vie de l’ensemble .....	35
2.    Le cas particulier des volumes .....	37
B.    Une copropriété réduite mais toujours présente dans un volume .....	39
1.    Adaptation de la copropriété à la division en volumes .....	39
2.    La copropriété ne devra-t-elle pas évoluer pour permettre la pérennité de l’ensemble ?....	41
Conclusion.....	43
Bibliographie .....	44

## Introduction

« La notion de copropriété est en soi très ancienne : elle est sans doute née le jour où deux personnes ont décidé d'un commun accord de construire une maison de deux étages comprenant un appartenant par étage plus un escalier commun »<sup>1</sup>. En effet, la copropriété est née il y a 4 000 ans, à l'époque de la première dynastie babylonienne où des maisons à étages étaient créées<sup>2</sup>. Contrairement à la copropriété actuelle, il n'y avait pas de parties communes en indivision, mais seulement des propriétés privatives juxtaposées<sup>3</sup>. Ainsi, chaque propriétaire entretenait le gros-œuvre de son étage. En France pendant l'Ancien Régime, certaines coutumes<sup>4</sup> reprennent ce principe de division des maisons. Le droit coutumier a ensuite inspiré l'article 664 du Code civil, après que les Cour d'appel de Lyon et de Grenoble aient admis les principes de ces textes<sup>5</sup>. Lors de sa création en 1804, l'article 664 posait que : « 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 copropriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du seconde étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite »<sup>6</sup>.

A l'époque, le législateur, qui n'a consacré qu'un seul article à la copropriété, ne prévoyait aucun mode de gestion, mais seulement une répartition des charges d'entretien du gros œuvre. De plus, cet article était supplétif, donc il ne s'appliquait que si aucune convention n'était établie entre les propriétaires. Malgré ces insuffisances, peu de litiges ont été recensés puisque peu de propriétaires optaient pour ce mode de division. En effet, la copropriété ne s'est développée qu'après la Première Guerre Mondiale puisque l'augmentation de la population urbaine et le peu de construction ont favorisé la division par appartement<sup>7</sup>.

Dès lors, il convient de mettre un terme à l'article 664 du Code civil. C'est pourquoi, ce dernier est abrogé par la loi du 28 juin 1938, où le législateur prévoyait dix nouveaux articles dédiés à la copropriété. Ainsi, un véritable statut était créé pour ces immeubles divisés. L'organisation est assurée par le syndicat, l'organe délibérateur, représentant l'ensemble des copropriétaires qui décide en assemblée générale, mais aussi par le syndic de copropriété qui est chargé d'exécuter les décisions prises. De plus, la loi pose la rédaction d'un règlement de copropriété qui est le document contractuel entre les copropriétaires. Ce dernier pouvait ensuite être publié pour être opposable aux tiers. La loi crée ainsi un cadre à la copropriété avec des dispositions qui sont encore d'actualité de nos jours. Néanmoins, il y a de réelles insuffisances. En effet, les améliorations de l'immeuble devaient être votées à l'unanimité ce qui limitait fortement l'évolution des copropriétés. Cependant,

---

<sup>1</sup> Lebatteux P. « Les origines de la copropriété », AJDI, 2006, pp 519

<sup>2</sup> Michalopoulos C., « Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble », RDI, 1995, pp 409

<sup>3</sup> Lebatteux P. art. préc., pp 519, spéc. § Copropriété mosaïque

<sup>4</sup> La coutume était la principale source de droit sous l'Ancien Régime – période antérieure à 1789

<sup>5</sup> Voir en ce sens : Michalopoulos C., art. préc., pp 409 ; Lebatteux P. art. préc., pp 519, spéc. § les temps modernes

<sup>6</sup> Abrogé par l'article 13 de la loi n°1938-06-28 du 30 juin 1938

<sup>7</sup> Voir en ce sens : Kischinewsky-Broquisse E., « La copropriété des immeubles bâtis », Litec, 4<sup>ème</sup> édition, 1989, spéc. pp 4

la limite principale de cette loi était son caractère supplétif<sup>8</sup>. En effet, dans de nombreux articles la mention « à défaut de convention contraire »<sup>9</sup> était précisée. C'est pourquoi, avec l'accroissement du nombre de copropriétés en France, le législateur a instauré une nouvelle loi avec un caractère impératif<sup>10</sup>.

Ainsi, la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 posent un cadre strict et efficace pour gérer les copropriétés. En effet, tous les immeubles bâtis qui sont divisés, entre au moins deux propriétaires, par lots comprenant une partie privative et une quote-part de partie commune, entrent dans le champ d'application de la loi<sup>11</sup>. Les objectifs de la loi sont de donner des définitions juridiques précises, de garantir les droits des copropriétaires contre les clauses abusives et de faciliter la gestion collective de l'immeuble. En effet, dorénavant le règlement de copropriété est obligatoire et doit être publié<sup>12</sup>. De plus, selon l'importance des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires, de nouvelles règles de majorité sont posées<sup>13</sup>. A titre d'illustration, les travaux d'amélioration de l'immeuble sont réalisés suite à une décision à la majorité et non plus à l'unanimité comme c'était le cas dans la loi du 28 juin 1938. Cette évolution est bénéfique pour les copropriétés. De même le législateur prévoit pour les grandes copropriétés la possibilité de créer des syndicats secondaires pour répartir la gestion mais aussi le principe de scission de copropriété à l'amiable. Ce dernier permet de sortir une partie de la copropriété de ce régime si la division du sol est possible et qu'il y a plusieurs bâtiments<sup>14</sup>. Enfin, le législateur prévoit des règles pour les copropriétés en difficultés. Depuis bientôt cinquante ans, la loi du 10 juillet 1965 gère les immeubles soumis au régime de la copropriété avec la même rigueur, même après avoir été modifiée à plusieurs reprises et ce sans modifier l'esprit souhaité par le législateur<sup>15</sup>. Ainsi, elle a surtout été complétée.

Néanmoins, bien que la loi sur la copropriété se distingue par son cadre strict et bien pensé, elle ignore totalement la taille des copropriétés. En effet, elles sont toutes gérées indifféremment qu'elles se composent de deux à trois lots - les petites copropriétés - ou de plusieurs centaines de lots, les grandes copropriétés. La plupart des copropriétés françaises sont composées en moyenne de douze logements et elles ne rencontrent pas de problème majeur en raison de leur taille modeste<sup>16</sup>. Les limites de la loi apparaissent majoritairement dans les grandes copropriétés bien qu'elles ne soient pas les plus nombreuses<sup>17</sup>. En effet, dans ces dernières « toutes les pathologies de la copropriété sont aggravées »<sup>18</sup>. La première cause est l'absentéisme des copropriétaires, plus la copropriété est grande plus il est possible qu'ils pensent que leur voix ne sera pas utile ou entendue lors des votes en assemblée générale des copropriétaires. Cependant, s'il y a trop d'absents le quorum ne sera pas atteint<sup>19</sup>. Cela n'empêchera pas le maintien de l'assemblée générale mais certaines décisions ne pourront pas être prises. Ainsi, les règles contraignantes de prise de décisions

---

<sup>8</sup> Voir en ce sens : Kischinewsky-Broquisse E., « *La copropriété des immeubles bâtis* », Litec, 4<sup>ème</sup> édition, 1989, spéc. pp 11

<sup>9</sup> Mention présente dans les articles 6, 7, 9 et 10 de la loi du 28 juin 1938 cité par Michalopoulos C., art. préc., pp 409

<sup>10</sup> Article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « toutes choses contraires aux articles 6 à 37 sont non écrites »

<sup>11</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>12</sup> Article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>13</sup> Article 24, 25 et 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>14</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>15</sup> Voir en ce sens : Commission immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, *La copropriété*, Repère Expert, 2012, spéc. pp 4-6

<sup>16</sup> Voir en ce sens : Delattre G., Becque-Deverre C., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 4<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2007, pp 1006-1054, spéc. pp 1008

<sup>17</sup> Les petites copropriétés ne feront pas l'objet de ce mémoire

<sup>18</sup> Voir en ce sens : Lelievre S., Chaix-Bryan S., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 3<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2007, pp 519-750, spéc. pp 786

<sup>19</sup> Le quorum est le pourcentage du nombre des tantièmes de copropriété des copropriétaires présents

bloquent l'évolution de ces copropriétés, et ce même avec les majorités abaissées<sup>20</sup> prévues par le législateur. Prenons, l'exemple d'une copropriété avec quatre bâtiments. Un syndicat des copropriétaires, dit principal, est créé pour l'ensemble de la copropriété, puis pour faciliter la gestion un syndicat secondaire est créé par bâtiment. Ainsi, cela multiplie les assemblées générales des copropriétaires puisque chaque copropriétaire doit assister à l'assemblée générale de son bâtiment mais également à celle du syndicat principal. Cependant, à cette dernière les résolutions sont plus générales à l'ensemble de la copropriété, les copropriétaires se sentant moins concernés ne s'y rendent pas. Dès lors, un taux d'absentéisme est observé et les résolutions ne peuvent pas être votées. La copropriété est alors bloquée, elle ne pourra pas évoluer. De plus, la gestion des grandes copropriétés est plus délicate avec la multiplicité des nombres de postes de dépenses tels que l'entretien et le nettoyage des parties communes, les espaces verts, la rémunération du concierge... Dès lors, les charges de copropriété dues par les copropriétaires sont plus élevées et si elles ne sont pas recouvrées correctement des difficultés financières apparaissent pour la copropriété.

Dans les années soixante-dix, de très grands ensembles ont été créés et soumis au régime de la copropriété. Il est nécessaire de distinguer deux sortes de construction : les grands ensembles et les ensembles immobiliers complexes. Les premiers ont plusieurs bâtiments séparés avec un seul usage, le plus courant étant l'habitation. Ils pourront, en pratique, être soumis au statut de la copropriété. Les seconds ont été créés pour limiter la consommation de l'espace en densifiant sur un plan vertical. En effet, l'ensemble immobilier complexe est défini, par la doctrine en 1989, comme un « *ouvrage formant un tout, techniquement indivisible, où se juxtaposent, se superposent, s'imbriquent, s'articulent [des propriétés] de destinations variées* »<sup>21</sup>. Prenons l'exemple d'un ensemble construit sur une dalle, ce qui est le plus fréquent. Sous la dalle, il y a des parkings, des locaux techniques, des commerces et leurs réserves mais aussi des circulations à l'usage du public. Les habitations et les bureaux, quant à eux, sont situés dans des bâtiments sur la dalle entourés d'espaces verts et de circulations à l'usage du public. Ainsi, la notion « ensemble immobilier complexe » est d'abord née de la pratique, puis confirmée par la jurisprudence<sup>22</sup>, néanmoins elle n'a été définie par le législateur qu'en 2014. D'après lui, « *un ensemble immobilier complexe comport[e] 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* »<sup>23</sup>.

Cependant, le régime de la copropriété s'adapte mal aux ensembles immobiliers complexes. Tout d'abord, la loi de 1965 s'applique sur des immeubles bâtis c'est-à-dire dès l'achèvement d'un bâtiment qui est partagé entre au moins deux personnes<sup>24</sup>. Pendant la période de construction, il n'y a pas d'organisation gérant l'ensemble ce qui est problématique dans le cas des ensembles immobiliers complexes. En effet, ces derniers ne forment qu'un seul ouvrage, techniquement indivisible, or leur construction se fait par tranches en livrant certains lots avant les autres qui sont toujours en chantier. Il n'y a donc pas d'organisation entre les lots avant la fin définitive du chantier. Ensuite comme nous l'avons vu précédemment, les règles strictes de majorités sont difficilement applicables aux ensembles immobiliers complexes en raison des intérêts divergents

---

<sup>20</sup> Article 25-1 et 26 dernier alinéa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>21</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989, spéc. pp4

<sup>22</sup> Voir en ce sens : Civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. III, n°42, pp28

<sup>23</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>24</sup> Voir en ce sens : Chaput J-C., Rochegude S., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2007, pp 337-517, spéc. pp 462



des copropriétaires. Un absentéisme important sera observé lorsque les résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires ne porteront que sur les commerces, par exemple. Enfin, il existe une cohabitation entre le domaine public et les propriétés privées dans les ensembles immobiliers complexes, due aux circulations à l'usage du public ou des locaux appartenant à des personnes publiques<sup>25</sup>. Or, le régime de la copropriété implique une indivision forcée des parties communes de l'immeuble, ce qui est contraire au principe d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité<sup>26</sup> du domaine public. Le 11 février 1994, le Conseil d'Etat a donc posé que les « *règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, [...] sont incompatibles [...] avec le régime de la domanialité publique* »<sup>27</sup>. Il existe alors deux solutions. La première consiste à déclasser les biens du domaine public pour les incorporer au domaine privé, dès lors le régime de la copropriété serait applicable. La seconde est le recours à la division en volumes.

Ainsi, la division en volumes est née de la pratique en 1962 dans le quartier de la Défense, grâce à Maître Claude Thibierge, notaire à Paris et Monsieur Jean Cumenge, directeur juridique de l'EPAD (établissement public d'aménagement de la Défense)<sup>28</sup>, pour permettre l'insertion de la domanialité publique. Le principe de cette technique repose sur l'article 552 du Code civil : « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous* »<sup>29</sup>. Cependant contrairement à la copropriété, la division en volumes n'est encadrée par aucun texte de loi, ceci apporte une liberté conventionnelle très appréciée par la doctrine et la pratique. Une définition complète, régulièrement reprise dans les écrits, a été donnée par Monsieur Daniel Sizaire : « *La division en volumes est 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 côtes, sans qu'il existe de parties communes entre ces différentes fractions* »<sup>30</sup>. Ainsi, la division en volumes crée des propriétés divisées contrairement à la copropriété où il y a des propriétés indivises. Cependant, le régime de la copropriété étant impératif il convient de créer une véritable organisation contraire à la division en volumes pour éviter une requalification<sup>31</sup>. Pour cela un organisme de gestion sera chargé de veiller aux respects des servitudes instaurées entre les différentes propriétés et aux recouvrements des charges.

Auparavant, la division en volumes, ignorée du législateur, était peu appliquée. C'est pourquoi, pour plus de sécurité juridique, le régime de la copropriété a malheureusement été privilégié pour de nombreux ensembles immobiliers complexes créés dans le début des années soixante-dix. Deux ensembles immobiliers complexes vont illustrer le développement : l'ensemble Gaité-Montparnasse et l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse. Ces deux ensembles sont situés dans le quartier de la gare Montparnasse à Paris, entre le 14<sup>e</sup> et le 15<sup>e</sup> arrondissement. Ils ont été créés suite à une opération de rénovation urbaine, du nom de Maine-Montparnasse, dans les années 1960. En effet, la gare Montparnasse, inaugurée en 1852, est détruite et une nouvelle gare,

---

<sup>25</sup> Article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques : « *Le domaine public d'une personne publique [...] est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public [tel les voies de circulation], soit affectés à un service public [tel les locaux d'une crèche ou d'une bibliothèque]* »

<sup>26</sup> Article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

<sup>27</sup> CE, 11 février 1994, n°109564

<sup>28</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, *La division en volumes*, Repères Experts, 2012, spéc. pp 8

<sup>29</sup> Article 552 du Code civil

<sup>30</sup> Sizaire D., « *Fasc. 520 : Division en volumes – nature et principes* », JurisClasseur copropriété, 16 mars 1999, spéc. § 1

<sup>31</sup> Article 1<sup>er</sup> alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

du même nom, est bâtie en 1966<sup>32</sup>. Néanmoins, son emprise est plus petite et deux chantiers vont se développer.

En 1969, les travaux de l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse commencent et le 18 juin 1973 a lieu l'inauguration de la Tour. Cet ensemble, construit sur une dalle, est divisé en 2600 lots répartis entre 280 copropriétaires. Cette copropriété se distingue par sa taille mais aussi parce qu'aucun logement n'est présent. L'ensemble est une copropriété hors-norme composée, entre autre, de deux tours de bureaux (dont la tour Montparnasse), d'un centre commercial, de cinq niveaux de parkings souterrains (public et privé), d'une centre sportif appartenant à la ville de Paris, d'une station de métro avec ses accès et d'espaces libres ouverts à la circulation publique.

L'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse possède les caractéristiques d'un ensemble immobilier complexe. En effet, il y a une cohabitation du domaine public et de propriétés privés puisque l'emprise du métro parisien de la ligne n°6 est identifiée comme le premier lot de la copropriété. De plus, la présence du complexe sportif, des parkings publics et des nombreuses voies ouvertes à la circulation du public accentue cette cohabitation. Ces différents usages créent des tensions entre les copropriétaires qui ont des intérêts divergents. La gestion est donc délicate et les travaux importants de rénovation n'ont pas pu être votés depuis la construction de l'ensemble il y a quarante-deux ans. Ainsi, pour toutes ces raisons la copropriété montre ses limites pour cet ensemble qui n'aurait jamais dû être soumis à ce régime à l'époque. D'autant plus que le rédacteur de l'état descriptif de division et le règlement de copropriété est Maître Claude Thibierge, le notaire créateur de la division en volumes en 1962.

Le second exemple, l'ensemble Gaité-Montparnasse est moins important en taille : il y a 90 lots répartis entre 8 copropriétaires. Cette copropriété est aussi construite sur dalle et elle comprend : un centre commercial, un hôtel de trente-sept étages, six niveaux de parkings, des bureaux et un bowling. Il y a également une bibliothèque appartenant à la ville de Paris et une dalle ouverte à la circulation publique. Cependant, les prises de décisions sont simplifiées contrairement à l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse. En effet, les copropriétaires moins nombreux se réunissent plus facilement en assemblée générale des copropriétaires. Les différences entre ces deux ensembles seront exposées au cours du développement et renforceront l'intérêt comparatif.

Ces deux ensembles, Gaité-Montparnasse et l'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, souhaitent mettre un terme au régime de la copropriété qu'ils jugent trop contraignant à appliquer sur des ensembles immobiliers complexes. Il n'existe dans la loi du 10 juillet 1965 qu'un seul article permettant de sortir de la copropriété : l'article 28 relatif à la scission de copropriété. Cependant, ce dernier limitait fortement ce mécanisme, à cause des conditions contraignantes de divisibilité du sol et de pluralité de bâtiment, posées par le législateur. La loi ALUR du 24 mars 2014 a permis d'élargir le champ d'application en créant la scission de copropriété en volumes. Ainsi, à présent il est possible de scinder une copropriété, qui était soumise à ce régime mal ou peu adapté pour elle, et la divisant en volumes. Ce nouveau régime totalement conventionnel est moins contraignant et permet davantage de liberté dans l'organisation de l'ensemble.

---

<sup>32</sup> Voir en ce sens : Andreu S., Leloup M., *La tour Montparnasse 1973-2013, Je t'aime... moi non plus*, Ed. de la Martinière, 2013, spéc. pp 16 et 88

Dans un premier temps, il conviendra donc de s'intéresser à la nature de la scission de copropriété en volumes. Pour cela, nous détaillerons la scission de copropriété, dite « classique », qui est applicable depuis la création de la loi en 1965. Face à ses limites trop importantes, une volonté d'évolution s'est développée chez les professionnels. Le législateur a donc créé un paragraphe à l'article 28 pour permettre la scission de copropriété en volumes. Cependant, les conditions du législateur sont succinctes, elles interrogent donc particulièrement. L'étude des nouvelles conditions sera nécessaire pour permettre une application du mécanisme.

Dans un second temps, il faudra s'intéresser à la mise en pratique de ce mécanisme de scission de copropriété en volumes. En effet, des étapes indispensables devront être menées pour sortir du régime impératif de la copropriété. Enfin, il convient d'anticiper et d'éviter les défaillances suite à la création de la nouvelle structure juridique pour qu'elle puisse être pérenne.

## **Partie 1. La scission en volumes : nouveau mécanisme attendu, introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014**

La scission de copropriété est possible depuis plusieurs années. Cependant son application était limitée par des conditions trop contraignantes et difficilement cumulables (I). C'est pourquoi, une évolution était nécessaire pour tenir compte des nouveaux aménagements. Ainsi, la loi ALUR a modifié l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 en permettant la scission en volumes pour les ensembles immobiliers complexes (II).

### **I. La scission de copropriété avant la loi ALUR : une scission limitée**

L'article 28 de la loi de 1965 fut en partie réécrit par la loi SRU<sup>33</sup> du 13 décembre 2000 en supprimant la mention du partage des parties communes entre les copropriétaires<sup>34</sup>. En parallèle, la loi SRU modifiait l'article 749A du Code général des impôts en élargissant le champ d'application pour l'exonération d'impôts en cas de partage<sup>35</sup>. Cette modification permettait de faciliter sur le plan fiscal la scission de copropriété. Cependant, les conditions demandées pour permettre la scission étaient jugées trop contraignantes par de nombreux professionnels (A). Ainsi une évolution était souhaitée par la doctrine et la pratique, et c'est pourquoi des modifications de textes ont été proposées (B).

#### **A. Les conditions contraignantes de l'ancien article 28 de la loi du 10 juillet 1965**

« *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible* », c'est ainsi que commençait l'ancien article 28<sup>36</sup> de la loi de 1965, qui posait ainsi deux conditions cumulatives pour pouvoir procéder à une scission de copropriété : la possibilité de diviser le sol (1) et la pluralité de bâtiments (2). Ces critères étaient indispensables mais limitaient fortement l'application du texte en raison de la difficulté de leur obtention. Ils rendaient, en pratique, impossible la scission des ensembles immobiliers complexes.

#### **1. La possibilité de division du sol**

La scission de copropriété était envisagée si « *la division de la propriété du sol est possible* »<sup>37</sup>. Cependant aucune autre précision n'est ajoutée. La division du sol doit-elle être

---

<sup>33</sup> Article 81 de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

<sup>34</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 en vigueur jusqu'au 14 décembre 2000 : « *Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires* »

<sup>35</sup> Article 749A du Code général des impôts, suppression de la restriction d'application de l'article : « *Dans les zones franches urbaines mentionnées au I-quarier de l'article 1466 A* »

<sup>36</sup> Texte de l'article 28 de la Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, valable du 13 décembre 2000, suite à la modification de la Loi SRU, jusqu'en mars 2014. Il a été modifié par l'article 59 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – Loi ALUR

<sup>37</sup> Article 28 de la Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, antérieur à sa modification par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – Loi ALUR

seulement matériellement possible ou devait-elle l'être aussi juridiquement ? Cette ambiguïté a laissé place à différentes interprétations et de nombreux auteurs prennent position.

Dans un premier temps, il faut se demander si la division ne concerne que la division matérielle du sol. Cette dernière permet d'individualiser la propriété. Il est impératif que la division « *se [fasse] sur un sol commun vierge de toute construction ou au milieu d'un mur destiné à devenir mitoyen* »<sup>38</sup>. Les lots privatifs ou les parties communes ne peuvent donc pas être divisés. La limite doit être verticale et ainsi conférer au sol divisé une pleine propriété en élévation<sup>39</sup>. A titre d'illustration un arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux a pu statuer en ce sens, en 2006, en indiquant qu'une « *imbrication ne [rend] pas possible la division de la propriété du sol* »<sup>40</sup>. On le voit, l'imbrication est donc incompatible avec la scission de copropriété. Les ensembles immobiliers complexes ne sont donc pas concernés par cet article étant donné qu'ils ne pourront pas, quoiqu'il arrive, satisfaire la condition de divisibilité du sol. En effet, une limite verticale ne pourra pas être définie en raison de leurs imbrications.

Dans un second temps, il faut s'interroger sur la notion de division juridique du sol. Daniel Sizaire pensait que la division du sol devait être « *administrativement possible* »<sup>41</sup> en plus de la possibilité matérielle, vue précédemment. Il faut donc obtenir les autorisations pour diviser la parcelle d'assiette et veiller à respecter les règles du droit de l'urbanisme, et ce même si un terrain bâti ne doit pas être concerné en pratique. En effet, la loi<sup>42</sup> s'applique sur des terrains ayant vocation à être bâtis. Ainsi, en retirant un terrain déjà bâti il n'a pas lieu de penser à une opération de lotissement. Cependant l'article L442-1-2 du Code de l'urbanisme pose que « *le lotisseur peut [...] choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties* ». Il est donc nécessaire de s'interroger sur une éventuelle application ou non du régime du lotissement avant d'entreprendre une scission. En effet, lorsque le régime du lotissement s'applique il faut consulter le cahier des charges de ce dernier pour savoir s'il y a des conditions de division<sup>43</sup>.

A notre connaissance, la jurisprudence ne s'est pas prononcée sur la division du sol, qu'elle soit matérielle ou juridique. Il est donc nécessaire, par prudence, de vérifier que les deux divisions soient possibles pour ne pas avoir à remettre en cause le projet de scission. En plus de la division du sol, il faut s'intéresser aux différents bâtiments que l'on souhaite scinder.

## 2. La pluralité de bâtiments

L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 posait également que la copropriété doit « *comport[er] plusieurs bâtiments* ». Néanmoins, aucune précision n'était apportée sur la notion de bâtiment. D'après une réponse ministérielle, « *par bâtiment, il faut entendre des constructions*

---

<sup>38</sup> Lebatteux P., « *La scission* », Administrer, juillet 2013, n°467, pp 7-17, spéc. pp 9

<sup>39</sup> Voir en ce sens : Delattre G., Becque-Deverre C., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 4<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2007, pp 1006-1054, spéc. pp 1012 ; Lebatteux P., art. préc., spéc. pp 9

<sup>40</sup> CA Bordeaux, 1<sup>er</sup> Ch., 16 janvier 2006, RG n°03/06519, Jurisdata n°2006-294137 ; Vigneron G., « *Décision de l'assemblée générale* », Loyers et Copropriété, n°6, Juin 2006, comm. 140

<sup>41</sup> Sizaire D., « *Sortir d'une copropriété : la division de l'article 28 nouveau de la loi du 10 juillet 1965* », Administrer, février 2003, n°352, pp 6-11, spéc. pp 6

<sup>42</sup> Article L442-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par l'Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2001, article 2) : « *Constitue un lotissement 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* »

<sup>43</sup> Voir en ce sens : Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc. spéc pp 1013

*indépendantes les unes des autres, même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs* »<sup>44</sup>. La doctrine émet une approche plus souple. En effet, si une construction est unique mais qu'elle a des parties techniques différentes (telles une présence de joint de dilatation ou une absence de communication interne...) alors la pluralité de bâtiments est admise<sup>45</sup>. Cela tend à s'adapter aux techniques de constructions nouvelles<sup>46</sup>. Cependant la Cour de cassation rejette l'hypothèse de la doctrine, elle n'admet pas qu'il y ait une pluralité de bâtiments s'il existe une « *unicité du gros œuvre* »<sup>47</sup>. Autrement dit, même s'il existe deux bâtiments accolés mais qu'ils ont une cage d'escalier unique, il n'y a pas pluralité de bâtiments.

La pluralité de bâtiments signifie donc la présence d'au moins deux bâtiments distincts. Cette condition évince les ensembles immobiliers complexes qui ont une structure homogène. C'est le cas, par exemple, de deux bâtiments accolés, avec chacun leur propre entrée, mais où le rez-de-chaussée des deux bâtiments ne forme qu'un seul espace de vente. De plus, de nombreux cas de construction dits sur dalles ont vu le jour à la fin des années soixante<sup>48</sup>. A la surface de la dalle nous constatons des « bâtiments » distincts ; mais, sous la dalle il n'y a qu'une structure unique. Ainsi, ces ensembles immobiliers complexes ne peuvent pas être divisés en raison de leur imbrication sous la dalle. Il était donc difficile, en pratique, de réunir la condition de division du sol et de la pluralité de bâtiment. La mise en application de la scission était donc très limitée. C'est pourquoi, une évolution du texte était souhaitée.

## **B. Une application limitée ou les nécessités d'une évolution ?**

Les conditions contraignantes de divisibilité du sol et de la pluralité de bâtiments, limitent l'application de la scission de copropriété. Néanmoins si ces critères sont réunis, il faut encore que l'assemblée des copropriétaires valide les préalables matériels, juridiques et financiers nécessaires (1). Cette étape est cruciale puisqu'elle détermine la réussite de la scission par la suite. Face à tant de facteurs réduisant la mise en pratique du mécanisme de scission, la doctrine et les professionnels ont souhaité un autre mécanisme et ainsi officialiser la scission en volumes (2). Cette dernière permettrait de procéder à la scission des ensembles immobiliers complexes.

### **1. Les préalables matériels, juridiques et financiers à anticiper minutieusement**

La loi SRU du 13 décembre 2000 a introduit les préalables matériels, juridiques et financiers<sup>49</sup>. Ces derniers sont indispensables à la scission de copropriété. Ils permettent de monter

---

<sup>44</sup> Réponse ministérielle, Journal Officiel de la République Française, 27 août 1966, n°67, pp 2879

<sup>45</sup> Voir en ce sens : Delesalle T., « *La copropriété n'est plus une fatalité (ou comment se soustraire d'un statut préexistant)* », JCP N, 2014, n°28, 1244, spéc. pp 3 ; Capoulade P., Giverdon C., Givord F., « *La copropriété* », Ed. 2012, Dalloz action, Livre III, pp 117

<sup>46</sup> Voir en ce sens : Delesalle T., « *la copropriété n'est plus une fatalité (ou comment se soustraire d'un statut préexistant)* », JCP N, 2014, n°28, 1244, spéc. pp 3 ; Capoulade P., Giverdon C., Givord F., « *La copropriété* », Ed. 2012, Dalloz action, Livre III, pp 117

<sup>47</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 26 février 1997, n°95-12709, Inédit : « *l'unicité du gros œuvre [...] empêchait de constater l'existence des parties indépendantes et donc l'existence d'immeubles séparés susceptibles de se constituer en syndicats secondaires* »

<sup>48</sup> Giverdon C., « *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation au statut de la copropriété* », RDI, 1999, pp 558, spéc. § 2

<sup>49</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, ajout dans le texte : « *l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières* »

correctement le projet. Ils devront être approuvés en assemblée générale « à la majorité des voix de tous les copropriétaires »<sup>50</sup>.

Les préalables matériels représentent l'ensemble des actes qui serviront à individualiser les futures propriétés. Pour cela, une étude minutieuse des bâtiments doit être faite. Elle permet de savoir s'il est possible de diviser le sol et si oui, où se situera la ligne divisoire entre les futures propriétés<sup>51</sup>. On le sait, la définition des limites relève du monopôle du géomètre-expert<sup>52</sup> et ce dernier intervient donc à cette étape pour dresser un plan représentant les délimitations des futures propriétés séparées. Cette étude permet ensuite de mettre en évidence les moyens d'accès à chaque fonds et le sort des équipements. Ces derniers peuvent être attribués à une propriété spécifique si cela est possible sinon ils resteront communs et leur gestion sera assurée par une organisation commune. La préparation de la scission commence par les préalables matériels, cette étape ne doit donc pas être négligée.

Les préalables juridiques sont la traduction du plan de division. Les servitudes résultant de la division vont être créées avec une participation aux frais des fonds dominants. Il faut rappeler qu'une servitude « est une charge imposée sur un héritage [fonds servant] pour l'usage et l'utilité d'un héritage [fonds dominant] appartenant à un autre propriétaire »<sup>53</sup>. Prenons le cas des servitudes de passage, par exemple. Sur le plan, la servitude de passage est représentée par une flèche sur le fonds servant. En pratique, pour une meilleure lisibilité, cette flèche est teintée de la couleur attribuée à la propriété du fonds dominant. Cette étape est primordiale, toutes les servitudes possibles doivent être renseignées ; qu'elles soient des servitudes de vues, de passage, de tour d'échelle, de mitoyenneté... Le moindre oubli pourra créer par la suite des conflits entre les propriétaires. Le géomètre-expert les répertorie dans un premier temps et il faudra les acter par un notaire ensuite. Enfin, il faudra les publier pour qu'elles deviennent pérennes. Effectivement, la publication des servitudes, à la publicité foncière, permettra l'opposabilité aux tiers. Les servitudes sont attachées aux terrains et non à la personne, ainsi si une vente a lieu par exemple, cela permet de les faire perdurer et éviter par la suite tout conflit entre les acquéreurs.

De plus, la nouvelle répartition du foncier va être détaillée. Lors de la scission, il faut répartir les parties communes de la copropriété entre tous les copropriétaires. Ces biens indivis deviendront divis selon les tantièmes de copropriété propres à chacun. Ainsi, les anciens copropriétaires seront propriétaires de leur lot de copropriété, mais aussi d'une partie des parties communes. Dès lors, les limites de propriété doivent être indiquées clairement et sans ambiguïtés.

Enfin il est important de régler la gestion des équipements communs s'il en reste : tel que le chauffage, le système d'air conditionné, les installations de production et de distribution d'eau chaude<sup>54</sup>... Il est possible d'attribuer les équipements communs de la copropriété initiale à une seule des futures propriétés. Des servitudes d'utilisation pourront être instaurées si d'autres

---

<sup>50</sup> Le texte ne renvoie pas à la majorité de l'article 25, mais belle et bien « à la majorité des voix de tous les copropriétaires ». Cela permet d'exclure la possibilité de procéder à un nouveau vote et d'utiliser la majorité de l'article 24, si celle de l'article 25 n'est pas atteinte. La majorité simple n'est pas satisfaisante pour le cas de la scission de copropriété

<sup>51</sup> Voir en ce sens : Capoulade P., Givord F., ouvr. préc., pp 137 ; Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. p 1020

<sup>52</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi n°46-942, du 7 mai 1946

<sup>53</sup> Article 637 du Code civil créé par la Loi n°1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

<sup>54</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., « Fasc. 90-30 : Statut de la copropriété – éléments constitutifs de la copropriété – parties communes et parties privatives », JurisClasseur construction-urbanisme, mise à jour 21 avril 2015, spéc. § 79

propriétés futures en ont le besoin. Cependant, les copropriétaires peuvent décider de ne pas diviser certains équipements, comme par exemple le local technique du transformateur EDF. En effet, cet équipement est essentiel à tous. S'il est attribué à un seul volume, tous les autres volumes auront des servitudes d'accès et d'utilisation du local. Cela obligerait à mettre en place un réseau de servitudes propre à l'équipement. Dans un souci de simplification, l'équipement n'est pas divisé. Dès lors, il faut prévoir un organisme qui permettra la gestion de ces équipements après la scission : telles que l'association syndicale libre ou l'union de syndicats<sup>55</sup>.

Enfin, les préalables financiers déterminent le coût de l'opération : de l'étude du projet jusqu'à l'acte de la scission. Les copropriétaires doivent être informés de tous les frais engendrés avant le vote en assemblée générale. Les frais peuvent être à la charge du demandeur de la scission ou repartis sur la totalité des copropriétaires ; il faut compter les frais d'établissement des plans, de rédactions des actes (acte de division, et éventuels règlements de copropriété futurs) et la liquidation du syndicat entre autre. Tout cela peut s'avérer coûteux selon la complexité et la durée du travail.

A cela s'ajoute le droit de partage. Ce dernier peut être défini comme « *la division qui se fait, entre plusieurs personnes, de biens qui leur appartenaient en commun en qualité de [...] copropriétaires, à quelque titre que ce soit* »<sup>56</sup>. Le partage est donc l'acte par lequel une personne qui possède un bien en indivision, ici la copropriété, y met fin et les biens sont alors répartis. En effet, la scission « *n'est pas une cession mais un partage : le syndicat des copropriétaires ne vend pas les parties communes au retrayant il les partage avec lui* »<sup>57</sup>. La conséquence du partage est que chaque propriétaire se voit attribuer des droits exclusifs sur un bien alors qu'auparavant il possédait des droits indivis. Le partage est bien un droit puisque dans le Code civil il est indiqué que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué [...]* »<sup>58</sup>. Dans le but de favoriser la scission des grandes copropriétés, la loi SRU du 13 décembre 2000<sup>59</sup> a exonéré les frais de 1% dus à l'administration fiscale. Pour ce faire, trois conditions sont requises et vérifiées par les services de la direction générale des finances publiques, pour profiter de l'exonération<sup>60</sup>. Dans un premier temps, il faut constituer un partage, c'est-à-dire faire une opération qui mettra fin à une indivision. Dans un second temps, il faut vérifier que le projet est prévu sur des immeubles bâtis, un groupe d'immeubles bâtis ou des ensembles immobiliers. Enfin, il faut que ces derniers soient soumis au statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965. Cette exonération a été bénéfique pour faciliter la scission de copropriété, cela permettait d'éviter de rajouter des frais supplémentaires à ce mécanisme déjà coûteux. De nos jours, l'exonération est maintenue et d'autant plus appréciée puisque les frais du droit d'enregistrement ou de taxe de la publicité foncière ont été augmentés à 2.50%<sup>61</sup>.

---

<sup>55</sup> Voir en ce sens : Partie 2, I, B

<sup>56</sup> Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts, 7 F 11 ENR-Partages, BOI-ENR-PTG-10-20120912, du 12 septembre 2012

<sup>57</sup> Lebatteux P., art. préc., spéc. pp 12

<sup>58</sup> Article 815 du Code civil – modifié par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 article 2, en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007

<sup>59</sup> Création de l'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 modifiée du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriétés des immeubles bâtis, et la redistributions des parties communes qui leur est consécutive* »

<sup>60</sup> Voir en ce sens : Lafond J., « *Scission de copropriété : incidences fiscales* », JCP, 2001, n°47, pp 1718

<sup>61</sup> Article 746 du Code Général des Impôts - modifié par la loi n°2011-900 du 29 juillet 2011, en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012



Enfin, le règlement d'une soulte est possible entre les copropriétaires. En effet, si après la division, le retrayant se retrouve avec un surplus de terrain par rapport à ce qu'il possédait auparavant, il devra alors verser une soulte au copartageant qui se retrouve lésé. Le surplus est la conséquence du partage des parties communes. En principe, il convient de répartir les parties communes selon les tantièmes de copropriété. Or, en scindant la copropriété, un déséquilibre dans l'attribution des parties communes peut être constaté. Il convient de faire une étude sur les parties commune. A titre d'illustration, prenons l'exemple de la scission de copropriété de l'ensemble immobilier complexe Gaité Montparnasse<sup>62</sup> ; la ville de Paris y possède une bibliothèque. Dans un premier temps, une répartition théorique des surfaces des parties communes selon les tantièmes généraux de la copropriété est présentée. La ville de Paris possède 0,5% des tantièmes de la copropriété, elle récupère donc théoriquement 176,60 m<sup>2</sup> de parties communes. Dans un second temps, la répartition réelle des surfaces de parties communes selon l'affectation après la scission est faite. Lors de la délimitation des futures propriétés aucune partie commune n'a été attribuée à la bibliothèque. La ville de Paris est ainsi lésée de 176,60 m<sup>2</sup>. En attribuant un prix au mètre carré il est possible d'obtenir la soulte qui sera versée à la ville de Paris par les autres propriétaires suite à la scission de la copropriété. Les soultes sont soumises au droit d'enregistrement<sup>63</sup>. Une taxe est donc à verser à la publicité foncière par le bénéficiaire. Cet exemple démontre la complexité de la scission. L'ensemble de ces préalables viennent alourdir le mécanisme de scission déjà limité comme on a pu le voir précédemment. C'est pourquoi, les professionnels ont souhaité que le législateur élargisse le champ d'application de la scission.

## **2. La scission en volumes : volonté d'officialisation des professionnels**

La division en volumes est née de la pratique en 1962, dans le quartier de la Défense, grâce à un notaire, Maître Claude Thibierge et au directeur juridique de l'EPAD (établissement public d'aménagement de la Défense), Monsieur Jean Cumenge<sup>64</sup>. Contrairement à la copropriété, la division en volumes n'est encadrée par aucun texte de loi. C'est pourquoi, pour plus de sécurité juridique, le régime de la copropriété a été choisi pour de nombreux ensembles immobiliers complexes créés dans le début des années soixante-dix. « *L'urbanisme sur dalle* » est apparu à une époque où la division en volume n'était que peu pratiquée<sup>65</sup>. Pourtant, cette dernière est davantage préconisée de nos jours pour les ensembles imbriqués. En effet, la division en volumes a tout d'abord été sollicitée pour envisager l'imbrication de propriétés privées avec le domaine public et les ensembles immobiliers complexes<sup>66</sup>. Elle permettait de gérer les immeubles où le régime de la copropriété était mal ou peu adapté<sup>67</sup>. C'est ainsi que depuis plusieurs années la scission en volumes est évoquée pour sortir les ensembles immobiliers complexes du régime de la copropriété. Cette dernière permettrait de déroger aux conditions trop strictes de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. La jurisprudence a permis de nuancer ces conditions. En effet, un arrêt de la Cour de

---

<sup>62</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>63</sup> Article 683 I du Code général des impôts

<sup>64</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, *La division en volumes*, Repères Experts, 2012, spéc. pp 8

<sup>65</sup> Voir en ce sens : Delesalle T., « *La scission de copropriété en volumes* », AJDI, 2015, pp 35

<sup>66</sup> Picard V., « *Division volumétrique ou copropriété, quel statut choisir ?* », Géomètre, 2011, n°2083, spéc. pp 40

<sup>67</sup> Voir en ce sens : Introduction

cassation<sup>68</sup> censure la position des juges du fond qui n'apportent pas de base légale à leur décision. Ces derniers avaient rejeté la scission car « *l'intégralité du sol ne pouvait être matériellement divisée* »<sup>69</sup>. Monsieur Atias observe que l'arrêt « *établit une corrélation entre les art. 28 et 1er, al. 2, de la loi. C'est parce qu'en l'espèce, l'immeuble constituait un ensemble immobilier et aurait donc pu être soustrait, dès l'origine, au statut de 1965 que la division de la copropriété est admise* »<sup>70</sup>. Ainsi, ne pouvant pas, dans de nombreux cas, cumuler les deux conditions de l'article 28, cet arrêt marque une évolution. Par la suite, un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence<sup>71</sup> a pu élargir la notion de « bâtiment ». En effet, cet arrêt va autoriser la scission d'un lot transitoire. Dès lors, les notaires<sup>72</sup> ont proposé une nouvelle rédaction de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 pour y intégrer les évolutions jurisprudentielles à propos des lots transitoires et des terrains non bâtis. L'article réécrit débutait ainsi : « *Lorsque l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, lots non bâtis ou groupes de lots et que la division du sol ou l'individualisation d'un lot ou d'un groupe de lots est possible sans contrevenir aux dispositions de l'article 1 de la présente loi [...]* »<sup>73</sup>. Cela permettait d'élargir le champ d'application de la scission qui est jusqu'à présent trop restreint. La notion « *d'individualisation d'un lot ou d'un groupe de lots* »<sup>74</sup> amène à la scission des ensembles imbriqués. Cette volonté de créer des propriétés indépendantes dans des volumes a été confortée par la jurisprudence. En effet, la Cour de cassation a admis par un arrêt du 17 février 1999<sup>75</sup>, qu'un volume clairement défini pouvait être assimilable à un terrain s'il y avait un réel droit de propriété qui s'exerçait dans le volume<sup>76</sup>. Quelques mois plus tard, fut prononcée par ordonnance<sup>77</sup> la scission judiciaire en volumes de la résidence du parc de la Noue à Bagnolet. Ce grand ensemble immobilier fortement imbriqué ne pouvait pas remplir la condition de divisibilité du sol. La seule solution envisageable pour séparer les différentes entités de la copropriété étaient alors de les répartir dans des volumes distincts<sup>78</sup>. La gestion de l'ensemble immobilier a été simplifiée en scindant la copropriété en plusieurs petites qui pouvaient être autonomes.

L'autonomie est le critère majeur de la division en volumes ; c'est une nécessité. Elle est dorénavant reconnue par la jurisprudence pour « *les ensembles immobiliers complexes composés d'éléments très dissemblables* »<sup>79</sup>. En principe, un seul permis de construire doit être déposé pour un bâtiment. Or, dans le cas d'ensemble immobilier unique, la Cour de cassation admet que plusieurs permis de construire puissent être délivrés pour des « *éléments de la construction ayant une vocation fonctionnelle autonome* »<sup>80</sup>. Suite à ces évolutions jurisprudentielles et à la scission judiciaire en volumes de la Noue, les géomètres-experts ont renouvelé le souhait d'officialisation de

---

<sup>68</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 7 mars 1990, n°88-13.386, Bull. III, n°71, pp38 ; Dalloz 1990, pp 363, obs. C. Atias

<sup>69</sup> Delesalle T., art. préc. spéc. pp 4

<sup>70</sup> Atias C., Dalloz 1990, pp 363

<sup>71</sup> CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> Ch. A, 9 mars 2000 ; Recueil Dalloz, 2000, pp 215 : « *Un lot non bâti, tel qu'un lot transitoire, est susceptible d'être retranché de la copropriété d'un ensemble immobilier* »

<sup>72</sup> Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. pp 1015

<sup>73</sup> Proposition de rédaction de l'article 28, fait lors du 103<sup>e</sup> congrès des notaires les 23 et 26 septembre 2007

<sup>74</sup> Proposition de rédaction de l'article 28, fait lors du 103<sup>e</sup> congrès des notaires les 23 et 26 septembre 2007

<sup>75</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. III. n°42, pp 28

<sup>76</sup> Dalbin J-F., Roulleau G., « *La scission d'une copropriété en volumes* », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 14

<sup>77</sup> Ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2009, prononcée par la Présidente de la 5<sup>ème</sup> Ch. Du TGI de Bobigny, section 1, n°09-12785

<sup>78</sup> Professeur Périnet-Marquet H., « *Les conditions juridiques de la scission à la Noue* », La lettre de la Sem pact, décembre 2006, numéro spécial, n°3

<sup>79</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètre-experts, ouvr. préc., spéc. pp 11

<sup>80</sup> CE, 17 juillet 2009, Commune de Grenoble, n°301615 ; Soler-Couteaux P., AJDA, 2009, pp 2127 : « *un seul ensemble immobilier ayant fait l'objet d'une conception architecturale globale, [...] en raison de son ampleur et de la complicité du projet, les deux éléments de cet ensemble immobilier, ayant chacun une vocation fonctionnelle autonome, étaient susceptibles de donner lieu à des permis de construire distincts* »

la scission de copropriété en volumes<sup>81</sup>. Lors de leur congrès, une table ronde<sup>82</sup> regroupant professeur de droit, avocat et notaire a été organisée ; les intervenants confirmaient le besoin d'officialiser la scission en volumes. Cette dernière avait déjà été proposée lors du congrès des notaires en 2007. Ainsi, un message d'unicité de la doctrine et de la pratique sur cette volonté semblait être mis en avant. Il est rappelé que la scission en volumes ne pourra être réalisable que sous certaines conditions de création d'un ensemble immobilier de l'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1965<sup>83</sup>. Pour cela elle se doit de créer des unités de gestion autonomes et un organisme de gestion, mais aussi de supprimer toutes parties communes<sup>84</sup>.

La doctrine et la pratique se trouvent soutenues, dans leur volonté d'évolution, par l'Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat<sup>85</sup>, puisque Monsieur Braye, son Président, a proposé en 2012 de « *supprimer la condition de divisibilité au sol* »<sup>86</sup> pour pouvoir faciliter la scission des ensembles immobiliers complexes. De plus, l'Association des responsables de copropriété<sup>87</sup> avait proposé au Ministère de la Justice de permettre la scission en volumes. L'ARC souhaitait une modification de la loi pour supprimer la condition de division du sol puisque cette dernière est, en pratique, impossible pour les ensembles immobiliers complexes. Or, en pratique, c'est pour eux que la scission est préconisée puisque le régime de la copropriété très encadré ne leur correspond pas. Dès lors, la seule possibilité serait de les scinder en volumes<sup>88</sup>.

Ainsi, suite aux différentes propositions, un texte a été proposé par la ministre du Logement Madame Cécile Duflot, pour la première fois en Conseil des ministres le mercredi 26 juin 2013. La loi ALUR apparaît alors comme l'espérance de la scission pour de nombreux ensembles immobiliers complexes.

---

<sup>81</sup> Ordre des géomètres-experts, « 41<sup>ème</sup> congrès des Géomètres-Experts, la copropriété et ses alternatives », 11-13 septembre 2012, La Rochelle

<sup>82</sup> Table ronde : la scission en volumes – Périnet-Marquet H. (professeur agrégé Paris II), Lebatteux P. (avocat), Delattre G. (notaire), 41<sup>ème</sup> congrès des Géomètres-Experts, la copropriété et ses alternatives, 13 septembre 2012, La Rochelle

<sup>83</sup> Alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°65-557, du 10 juillet 1965 : « *A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés* »

<sup>84</sup> Voir en ce sens : Dalbin J-F., Roulleau G., art. préc.

<sup>85</sup> Anah – établissement public qui aide les propriétaires-bailleurs à rénover les logements qu'ils louent

<sup>86</sup> Braye D., « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – une priorité des politiques de l'habitat* », Anah, janvier 2012, pp 82-83

<sup>87</sup> ARC – association à but non lucratif qui souhaite améliorer le fonctionnement global de la copropriété

<sup>88</sup> ARC – « 22 propositions pour améliorer la Copropriété », propositions remises au Ministère de la Justice, abus n°2269, 14 avril 2010 - proposition n°22 : « *Permettre la scission en 'volume' : l'article 28 de la loi de 1965 ne permet pour le moment de scission que si celle-ci est possible 'au sol'. Or des ensembles immobiliers complexes ne peuvent être 'scindés' que si la scission se faisait 'en volumes' et non au sol.*

*Il faut donc introduire une modification en ce sens dans la loi si l'on veut traiter le problème des ensembles complexes »*

## II. La scission de copropriété en volumes : nouvelle possibilité de la loi ALUR

La loi ALUR, qui a été publiée au Journal officiel le 26 mars 2014, a modifié l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, en ajoutant le nouveau mécanisme souhaité par la pratique : la scission de copropriété en volumes. Cette avancée permet d'envisager la scission pour les ensembles immobiliers complexes qui était, jusqu'à présent, ignorée. Le législateur a prévu des conditions succinctes pour une telle réalisation (A). Cependant, nous pouvons, dès à présent, constater les limites de l'application de ce procédé (B).

### A. Les conditions retenues par le législateur

L'introduction du paragraphe IV dans l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, a posé les conditions que le législateur a attribuées à la scission des ensembles immobiliers complexes :

*« Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat 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'Etat 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 »<sup>89</sup>*

Ce nouveau mécanisme de scission est encadré pour éviter les dérives et les sorties abusives du statut de la copropriété. Ainsi, les conditions de fond permettent de définir le champ d'application de la scission en volumes (1). Quant aux conditions de forme, qui sont peu détaillées, elles assurent le contrôle de la légalité et la bonne gestion de ce mécanisme (2).

---

<sup>89</sup> Paragraphe IV de l'article 28 de la Loi n°65-557, du 10 juillet 1965 – créé par la Loi n°2014-366, Loi ALUR, du 24 mars 2014, article 59, I, 12°, c

## 1. Les conditions de fond : la configuration de l'ensemble immobilier complexe

Seul l'ensemble immobilier complexe peut bénéficier de l'évolution de la scission de copropriété, induite par la loi ALUR. Cette notion déjà introduite par la jurisprudence et la pratique est donc reprise par le législateur<sup>90</sup>. Ce dernier présente deux hypothèses dans lesquelles le recours à la scission de copropriété en volumes est possible. En conséquence également, une définition légale de l'ensemble immobilier complexe est désormais donnée : c'est un ensemble composé « soit [de] plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit [de] plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome »<sup>91</sup>.

Dans la première hypothèse, il faut être en présence de « plusieurs bâtiments distincts sur dalle »<sup>92</sup>. Selon une position doctrinale, les constructions doivent être séparées et sont situées sur un « sol artificiel »<sup>93</sup> : la dalle. En dessous de cette dernière se trouvent, par exemple, un parking commun à chaque entité. Pourtant en surface, il n'apparaît que des bâtiments individualisés. Dans l'ancienne version de l'article 28, la condition de division du sol ne pouvait pas être remplie comme nous l'avons vu. En effet, les fondations de chaque bâtiment sont ancrées dans la dalle commune. Or désormais, puisque la dalle est considérée comme le sol, la division devient possible. Mais, il conviendra de différencier la surface et la sous-face de la dalle. Pour cela il faut créer un volume par bâtiment et un volume pour le parking. En effet, ce dernier étant commun à tous les bâtiments il ne sera pas divisé mais sera un volume unique et distinct. Cette hypothèse reprend la situation du parc de la Noue à Bagnole où la scission judiciaire fut prononcée en 2009<sup>94</sup>. Sur la dalle il y avait six bâtiments d'habitation et un de bureaux, et en sous-face se trouvait un parking sur trois niveaux et des entrepôts<sup>95</sup>.

La seconde hypothèse de la scission en volumes requiert d'avoir « plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome »<sup>96</sup>. L'imbrication des ensembles immobiliers complexes est mise en avant<sup>97</sup>. Une entité ne correspond pas forcément à un bâtiment indépendant. Elle possède une description foncière indépendante où il s'exerce des droits réels<sup>98</sup>. Chaque future entité devra être autonome. Comme nous l'avons évoqué c'est un principe même de la division en volumes<sup>99</sup>. Cependant il est nécessaire de nuancer ces propos puisqu'un lien est perpétuellement créé, entre les entités, en raison du réseau de servitudes ou même des charges inhérentes à la gestion des éléments restant en communs. De plus, pour que la scission soit applicable il est nécessaire d'avoir des usages différents, tels que les habitations, les commerces, les bureaux... En effet, un ensemble immobilier uniquement composé d'habitations ne pourra pas être scindé car la copropriété est un régime efficace quand les copropriétaires ont des intérêts communs, on ne doit donc pas y déroger, en

---

<sup>90</sup> Voir en ce sens : Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, pratique de l'immobilier, n°12, 1989, spéc. pp 3 et s.

<sup>91</sup> Paragraphe IV de l'article 28 de la Loi n°65-557, du 10 juillet 1965 – créé par la Loi n°2014-366, Loi ALUR, du 24 mars 2014, article 59, I, 12°, c

<sup>92</sup> Voir note précédente : paragraphe IV de l'article 28, de Loi n°65-557, du 10 juillet 1965

<sup>93</sup> Lebatteux-Simon A., « *Les alternatives à la copropriété* », Loyers et copropriété, n°1, janvier 2015, étude 1

<sup>94</sup> Ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2009, prononcée par la Présidente de la 5<sup>ème</sup> Ch. du TGI de Bobigny, section 1, n°09-12785, évoquée dans « *La Noue infos* », lettre d'information de la Sem Pact, numéro 7, mars 2010

<sup>95</sup> Voir en ce sens : <http://www.bagnoletlanoue.info/laNoue1/index.html> - consulté le 15 avril 2015

<sup>96</sup> Voir note précédente : paragraphe IV de l'article 28, de Loi n°65-557, du 10 juillet 1965

<sup>97</sup> Voir en ce sens : Introduction

<sup>98</sup> Elnet, dictionnaire permanent construction et urbanisme, spéc. § 2 caractéristique de la division en volumes - <https://www-elnet-fr.cassiope.cnam.fr> - consulté le 30 avril 2015

<sup>99</sup> Voir en ce sens : Partie I, I, B, 2

principe. Or si leurs usages sont différents, ils n'auront pas les mêmes priorités sur les travaux à voter en assemblée générale des copropriétaires, par exemple. Les commerçants ne se sentiront pas concernés par les travaux sur les logements et inversement. Dès lors les règles contraignantes de la copropriété empêcheront l'ensemble d'évoluer ; la scission semblera alors être le remède à cette situation.

Ces conditions de fond représentent la configuration de l'ensemble immobilier complexe. Si ces hypothèses ne sont pas remplies alors la scission en volumes ne pourra pas se faire. En théorie, ces deux hypothèses semblent limiter le champ d'application, mais cela ne sera pas le cas puisqu'en pratique elles sont caractéristiques des ensembles immobiliers complexes. Une fois les conditions de fond validées, il est nécessaire de s'intéresser aux conditions de forme. En effet, elles permettront la mise en pratique de la scission.

## 2. Les conditions de forme

Le législateur pose des conditions qui permettent le contrôle de la légalité de la scission mais aussi la gestion du mécanisme. En effet, dans un premier temps il est demandé d'avoir l'avis du maire de la commune et l'autorisation du préfet. Si le préfet ne se prononce pas dans les deux mois suivant la demande alors son avis est réputé favorable. La teneur de l'avis et de l'autorisation sont très vagues et peu explicites. A la lecture de la loi, nous savons qu'il est impératif d'avoir l'avis des personnes publiques. Mais aucune précision n'est donnée sur la méthode à suivre. Pouvons-nous les questionner simultanément ? Faut-il attendre le retour de l'avis du maire avant de demander l'autorisation au préfet ? Si oui, quel est le délai de réponse du maire ? Est-ce que l'avis sera réputé favorable si aucune réponse n'est donnée dans un délai d'un mois comme c'est le cas pour la demande de permis<sup>100</sup> ? A ce jour, nous ne possédons aucun texte de jurisprudence pour nous guider. Selon la pratique, il faudra présenter un dossier clair et précis du projet de scission au préfet<sup>101</sup>. S'il refuse il devra motiver sa réponse en expliquant quelles en sont les raisons. Elles peuvent être de plusieurs sortes : le projet ne respecte pas les règles d'urbanisme ou bien lors de la scission certains copropriétaires ont été lésés. Comme tout acte administratif, un recours pour excès de pouvoir peut être déposé dans les deux mois suivant la notification du refus<sup>102</sup>. Si le recours aboutit il aura pour conséquence d'annuler la décision du préfet. En pratique, l'intervention de l'Etat permettra de contrôler s'il n'y a pas d'abus – en voulant diviser un bâtiment unique par exemple - ou de conséquences négatives – comme l'exclusion de « *copropriétaires plus fragiles* »<sup>103</sup>. Cependant l'intervention de l'Etat dans un contrat privé est abusive d'après de nombreux auteurs<sup>104</sup>. En effet, la scission est une décision prise en assemblée générale de copropriétaires. Seuls les copropriétaires doivent s'exprimer sur l'application ou non du

---

<sup>100</sup> Article R423-72 du Code de l'urbanisme

<sup>101</sup> Voir en ce sens : Roulleau G., « *Ensemble immobiliers imbriqués, scission de copropriété possible* », *Géomètre*, n°2113, avril 2014, spéc. pp 38-39

<sup>102</sup> Lebatteux-Simon A., art. préc. en référence à : CE, 17 février 1950, n°86949, *Ministre de l'agriculture c./ Dame Lamotte*, Recueil Lebon p 110 : « *il existe un principe général du droit selon lequel toute décision administrative peut faire l'objet, même sans texte, d'un recours pour excès de pouvoir* »

<sup>103</sup> Donniou M., Raunet M., « *La scission de copropriété en volumes enfin possible !* », *Le bulletin de Cheuvreux Notaires*, Ed. spéciale, juillet 2014, pp 73-74

<sup>104</sup> Voir en ce sens : Delesalle T., « *La scission de copropriété en volumes* », *AJDI* 2015, pp 35 ; Le Rudulier N., « *La scission de copropriété après la loi ALUR* », *Loyers et copropriété*, n°11, novembre 2014, étude 11, § 11 ; Dalbin J-F., Roulleau G., art. préc.

mécanisme. Ceci nous amène à penser que cette condition de forme est une contrainte de l'application du nouveau mécanisme<sup>105</sup>.

Dans un second temps, les copropriétaires sont tenus de se prononcer sur la création d'un organe de gestion<sup>106</sup>. Ce dernier devra assurer la gestion et l'entretien des équipements communs qui n'auront pas pu être divisés. C'est le cas, par exemple, du local du transformateur EDF, ou bien du parvis qui dessert différentes entités. La loi ALUR propose une union de syndicat<sup>107</sup>. Cependant elle n'interdit pas pour autant les autres organes comme une association syndicale libre ou une association foncière urbaine libre. Ces organes requièrent l'adhésion de tous les copropriétaires. Il faut donc l'unanimité. Or la création d'une union de syndicat se fait à la majorité de l'article 25<sup>108</sup> en cas de scission de copropriété en volumes. Lors d'une scission dite « classique » la constitution de l'union de syndicat se fait à la majorité de l'article 24<sup>109</sup>. Cette différence de majorité s'explique par le dernier alinéa du paragraphe IV de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, il est précisé que les statuts de l'union de syndicat peuvent interdire à ses membres de se retirer. Ainsi la majorité est augmentée puisque l'adhésion peut être définitive<sup>110</sup>.

Les conditions de fond et de forme retenues par le législateur seront indispensables pour pouvoir appliquer le mécanisme de la scission en volumes. Cependant les limites du procédé sont déjà décelables.

## **B. Les limites de la scission en volumes**

Le législateur a posé ces conditions pour la réalisation de la scission. Cependant il a aussi tenu à fixer une limite expresse. La scission en volumes ne pourra en aucun cas être appliquée à un « *bâtiment unique* »<sup>111</sup> (1). De plus, en étudiant les conditions de forme posées à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, une autre limite ressort. En effet, le contrôle de l'état dans un « *contrat privé* » est contesté (2).

### **1. Une scission exclue sur un « bâtiment unique »**

La scission en volumes est strictement réservée aux ensembles immobiliers complexes tels que définis par le législateur. En effet, l'alinéa 2 précise que « *la procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique* »<sup>112</sup>. Le législateur est catégorique et évince la possibilité de la scission lorsqu'il n'y a qu'un bâtiment. Ainsi, cet alinéa pose

---

<sup>105</sup> Voir en ce sens : Partie 1, II, B, 2

<sup>106</sup> Voir en ce sens : Partie 2, I, B, 1 pour le choix de l'organisme de gestion

<sup>107</sup> Article 29 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « Groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun »

<sup>108</sup> Article 25 de la loi n°65-557, du 10 juillet 1965 : « *la majorité des voix de tous les copropriétaires* »

<sup>109</sup> Article 24 de la loi n°65-557, du 10 juillet 1965 : « *la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés* »

<sup>110</sup> Voir en ce sens : Roulleau G., art. préc. spéc. pp 39

<sup>111</sup> Article 28 de la Loi n°65-557, du 10 juillet 1965 – créé par la Loi n°2014-366, Loi ALUR, du 24 mars 2014, article 59, I, 12°, c : « [...] *La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique* »

<sup>112</sup> Alinéa 2, du paragraphe IV, de l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 la loi ALUR

légalement ce que la doctrine avait préconisé<sup>113</sup> en réservant la division en volumes aux ensembles imbriqués ou dans l'hypothèse de la cohabitation du domaine public et de propriété privée<sup>114</sup>. Cette mesure se justifie au regard du caractère impératif de la loi du 10 juillet 1965. La division en volumes reste une exception lorsque le régime de la copropriété est mal ou peu adapté. Dès lors, il faut clairement justifier son choix de déroger à la copropriété dans l'état descriptif de division en volumes<sup>115</sup>. La notion de « *bâtiment unique* » s'oppose ainsi à celle de la « *pluralité de bâtiments* », retenue auparavant dans l'article 28. Pour la jurisprudence c'est l'unicité du gros œuvre<sup>116</sup> qui doit être constatée. Cependant, il est important de distinguer les ensembles immobiliers complexes des bâtiments uniques. Dans le premier cas, il se peut qu'il y ait une unicité du gros œuvre. Nous sommes en présence d'une seule construction mais la forte imbrication requiert la division en volumes. Dans le second cas, la situation est toute autre. Nous avons, par exemple, un bâtiment avec au rez-de-chaussée un local commercial et dans les étages des habitations. Ceci est caractéristique des divisions en volumes « *artificielles* »<sup>117</sup>. Leur seul but est de sortir du régime de la copropriété jugé trop contraignant. Or, la loi du 10 juillet 1965 encadre et gère comme il se doit ce type d'immeuble. Ainsi en interdisant la scission en volumes sur les bâtiments uniques, le législateur pose le principe qu'il est impossible de sortir une partie de la copropriété juste parce que ce régime ne convient pas aux copropriétaires du bâtiment. Ceci permettra, en principe de limiter les dérives et les abus. Ces derniers avaient été condamnés, par la doctrine et la pratique<sup>118</sup>, puisqu'ils allaient à l'encontre de la volonté du législateur. Toutefois, certains auteurs, dont Daniel Sizaire, pensent que la volumétrie est une alternative à la copropriété et qu'il n'y a pas lieu de l'interdire sur un immeuble unique. En théorie, cela serait possible à condition qu'aucune partie commune en indivision ne soient présentes et qu'il y ait une organisation différente de prévue. Cela permettrait de sortir du 1<sup>er</sup> article alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 qui pose le champ d'application de la loi. Cependant, en pratique, la division d'un immeuble unique est compliquée. Chaque volume doit avoir, en principe, son propre accès indépendant des autres. Cette réalité est nuancée par la création de servitudes de passage si cela n'est pas possible. Or dans un immeuble où chaque volume représente un étage ou bien un local il n'est pas possible que tous les volumes soient indépendants. Dès lors le réseau de servitude deviendrait bien trop complexe.

En censurant la scission de copropriété en volumes aux bâtiments uniques, le législateur a posé une limite au champ d'application du mécanisme. L'interdiction a pour but d'éviter de déroger à la loi du 10 juillet 1965. Cette position se justifie et espérons qu'elle limite les dérives. Ainsi nous ne verrons pas naître des volumétries trop complexes et donc peu gérables. Le législateur souhaitait poursuivre dans cet objectif de contrôle en donnant un droit de regard aux personnes publiques.

---

<sup>113</sup> Lafond J., Roux J-M., « *Fasc. 60 à 765 : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – actualités* », JurisClasseur copropriété, 30 juin 2014, § 48

<sup>114</sup> CE, 11 février 1994, n°109564 : « *Les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, [...] sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics* »

<sup>115</sup> Commission relative à la copropriété, « *Recommandation n°5 relative à la division d'immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les actes descriptifs - du 1<sup>er</sup> avril 2008* », IRC, 31 août 2011 ; Cependant certains auteurs refusent cette idée qui semble dangereuse – Le Rudulier N., « *Division en volumes et copropriété quels choix* », AJDI, 2011, pp 271, spéc. § le recours à la volumétrie est un choix : « *la division en volumes est faite pour éviter l'application de la loi du 10 juillet 1965 et, c'est une évidence, si elle est faite pour échapper à ce texte c'est qu'en principe celui-ci est susceptible de s'appliquer. Dès lors, vouloir restreindre la volumétrie au seul champ délaissé par la copropriété – à considérer qu'il en existe un – c'est aller à l'encontre même des principes fondateurs de la division en volumes* »

<sup>116</sup> Voir en ce sens : Partie 1, I, A, 2

<sup>117</sup> Lebatteux-Simon A., art. préc., spéc. § 45

<sup>118</sup> Voir en ce sens : Commission relative à la copropriété, art. préc., spéc. § 5.1 ; Lebatteux-Simon A., art. préc., spéc. § 46



## 2. L'intrusion des personnes publiques dans la scission en volumes

Les nouvelles conditions de forme de la scission en volumes de l'article 28, de la loi du 10 juillet 1965, requièrent d'obtenir l'avis du maire et l'autorisation du préfet<sup>119</sup>. Le principe et l'absence d'indications pratiques sur les modalités sont critiqués. L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, qui est d'ordre public, pose l'obligation d'un « *règlement conventionnel de copropriété* »<sup>120</sup>. Néanmoins il peut également naître d'une décision judiciaire comme le dispose l'article 3 du décret du 17 mars 1967<sup>121</sup>. Il a pour objectif de définir les droits et les obligations des copropriétaires. Le règlement de copropriété est donc « *un contrat d'adhésion qui constitue la loi entre les parties* »<sup>122</sup>. Ce principe est aussi applicable au cahier des charges et des servitudes dans la division en volumes. Lors de la vente d'un lot les acquéreurs doivent être en possession du règlement. De plus les copropriétaires se réunissent lors d'assemblées générales et votent les dispositions qu'ils souhaitent selon les règles de majorité prévues par la loi. En principe, une personne extérieure ne peut pas interférer sur ces décisions. Or, le législateur impose d'avoir l'avis de personnes publiques : le maire et le préfet. La poursuite de la scission dépendra de la portée de l'avis. Si l'avis est défavorable, il se peut que des modifications soient demandées dans le projet de scission pour correspondre davantage à l'intérêt général. Cela engendra des contraintes supplémentaires.

De plus, le défaut d'informations complémentaires sur la méthodologie à appliquer va alourdir le mécanisme de la scission. Prenons le cas de la scission en volumes de l'ensemble immobilier Maine-Montparnasse. Le syndic de copropriété, aidé par des juristes et notamment des notaires, a envoyé, avec l'accord des copropriétaires, une lettre pour avoir l'avis du maire. Ils attendent le retour du maire avant de contacter le préfet pour avoir son autorisation. Il est à noter que la Ville de Paris est propriétaire d'un complexe sportif et du passage de la ligne 6 du métro dans l'emprise de la copropriété. Le régime de la copropriété étant trop contraignant pour une personne publique<sup>123</sup>, il ne devrait pas avoir d'opposition du maire. Cependant, le temps de recevoir une réponse écrite est long et retarde ainsi l'avancée de la scission. De même dans l'opération Gaité-Montparnasse, la Ville de Paris est propriétaire d'une bibliothèque. Ces deux opérations souhaitent mettre en avant les difficultés du régime de la copropriété actuelle qui sont en partie liées à la cohabitation du domaine public et de la propriété privée. De plus, elles développeront l'objectif de rénovation de leur projet pour moderniser et dynamiser le quartier. En effet, le souhait des élus est de « ré-humaniser » le quartier de Montparnasse<sup>124</sup>. Dans le plan local d'urbanisme de Paris figure les orientations d'aménagement du quartier Maine-Montparnasse. En conformant les projets au document d'urbanisme le préfet pourra constater les intentions des copropriétaires par rapport à l'urbanisme. Il ne lui restera plus qu'à contrôler qu'aucun d'entre eux n'est lésé dans la scission. A la suite de ce contrôle, il pourra soumettre son autorisation et ainsi la scission pourra enfin se déclencher.

---

<sup>119</sup> Voir en ce sens : Partie 1, II, A, 2

<sup>120</sup> Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Un règlement conventionnel de copropriété [...] détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissances : il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes* »

<sup>121</sup> Article 3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 : « *Les règlements [...] peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire* »

<sup>122</sup> Capoulade P., Giverdon C., « *Copropriété : Règlement de copropriété, Nature, Contrat d'adhésion* », RDI 1991, pp 257

<sup>123</sup> Djigo A, « *Fasc. 510 : copropriété – domaine public et ouvrage public* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 2 août 2013, spéc. § 12 : « *En adhérant à un règlement de copropriété, la personne publique accepte de se soumettre aux règles de droit privé [...] C'est-à-dire que le choix de la copropriété par une personne publique implique une renonciation à toute protection particulière de son bien* »

<sup>124</sup> Gréco B., « *Le quartier Montparnasse sera métamorphosé d'ici à 2020* », Le journal du dimanche, dimanche 22 février 2015

## Partie 2. La mise en pratique de la scission en volumes et la pérennité du nouveau régime

La scission de copropriété en volumes possède désormais un cadre légal avec l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. En pratique, ce mécanisme ne pourra se mettre en place qu'après avoir franchi des étapes indispensables à son bon fonctionnement, telles que la demande de retrait ou la création d'un organisme de gestion (I). Dès lors, il conviendra de prendre du recul sur l'élaboration des documents pour contrer les défaillances (II).

### I. Quelles sont les étapes indispensables ?

La procédure de scission en volumes ne commence officiellement que lorsque la demande de l'avis du maire et du préfet est faite<sup>125</sup>. Ce n'est que la première étape, d'autres étapes toutes aussi importantes et complexes vont suivre. Tout d'abord, les copropriétaires doivent demander le retrait de la copropriété (A). Puis pour que la scission soit accomplie il faut prévoir la création d'un organisme de gestion des équipements restant en commun (B).

#### A. La demande de retrait

L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR, pose que la procédure de la scission en volume est calquée sur la scission « classique »<sup>126</sup>. Ainsi, la demande de retrait peut se faire de deux façons différentes mais elle est toujours votée en assemblée générale (1). Cette demande va avoir pour conséquence la liquidation du syndicat initial (2).

#### 1. Les décisions prises en assemblée générale

Deux hypothèses sont présentées dans le premier paragraphe de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. Dans un premier cas, un seul propriétaire « *d'un ou plusieurs lots [...] peut demander [que le ou les lots] soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée* »<sup>127</sup>. La demande sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires pour être soumise à leur vote<sup>128</sup>. A titre d'illustration, c'est cette hypothèse qui est présente dans le dossier Gaité-Montparnasse<sup>129</sup>. En effet, la société Unibail-Rodamco<sup>130</sup>, propriétaire majoritaire, a soumis l'idée de la scission en volumes aux autres copropriétaires. Après les avis des personnes publiques, l'assemblée générale sera réunie pour statuer sur le principe et les

---

<sup>125</sup> Conditions de forme posées à l'article 28 de la loi n°65-557, du 10 juillet 1965, voir en ce sens : Partie 1, II, A, 2

<sup>126</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, § IV : « *La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volume d'un ensemble immobilier complexe* »

<sup>127</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, § 1

<sup>128</sup> Article 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires* »

<sup>129</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>130</sup> « *Premier groupe européen coté immobilier commercial spécialisé dans les Centres Commerciaux des grandes villes européennes ainsi que les bureaux et centre de congrès-expositions à Paris* » <http://www.unibail-rodamco.fr/W/do/centre/> - consulté le 6 mai 2015

conditions de la scission. Le vote sera obtenu facilement car tous les copropriétaires sont d'accord à l'unanimité. Dans le second cas, la procédure se déroule en deux temps. Un premier vote en assemblée spéciale est requis et il se fera à la majorité des voix de tous les copropriétaires<sup>131</sup> de cette assemblée. Il est important de savoir qui compose l'assemblée spéciale. Ce sont les copropriétaires des futurs volumes qui se réunissent pour demander le retrait<sup>132</sup>. L'assemblée spéciale des propriétaires est réunie de la même manière que pour les assemblées générales de copropriétaires<sup>133</sup>. A titre d'illustration, prenons le dossier plus complexe de l'ensemble immobilier Tour Maine-Montparnasse<sup>134</sup>. En effet, en raison du grand nombre de copropriétaires il est plus difficile que chacun soit favorable à la scission et il se peut donc qu'il y ait des contestations lors de l'assemblée générale ou des recours contre la décision par la suite. Il faut savoir qu'il existe cinq syndicats différents créés par le règlement de copropriété du 16 juin 1970 : un principal et quatre secondaires. L'assemblée spéciale ne réunira pas forcément tous les copropriétaires d'un syndicat secondaire. En effet, elle ne rassemblera que les copropriétaires de chaque future entité qui sera créée suite à la scission. Les parkings étaient partagés entre les syndicats secondaires A (de la Tour Montparnasse) et B (du centre commercial). Suite à la scission, parmi les différentes entités, nous pouvons citer la Tour A, le centre commercial et les parkings. Ainsi, lors de l'assemblée spéciale de la future entité « parkings » il y aura des copropriétaires qui appartenaient au syndicat secondaire A mais aussi au B. Ce principe est repris pour chacune des futures entités. Les modalités de la scission, préparées en amont, sont présentées et soumises aux votes. Quand chaque assemblée spéciale a voté favorablement la demande de retrait, elle est ajoutée à l'ordre du jour de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Un second vote est alors requis. Ces deux assemblées réunies successivement ont chacune un but précis : « *La première prépare et demande, la seconde décide et discute les conditions de la scission* »<sup>135</sup>.

Les deux hypothèses – un vote en assemblée générale des copropriétaires ou deux votes, un en assemblée spéciale puis un autre en assemblée générale - ont donc la même finalité. Leur but est d'accéder à l'assemblée générale des copropriétaires pour faire valider la demande de retrait. En amont, l'initiative de la réunion provient du syndic, du conseil syndical ou des copropriétaires qui représentent au moins un quart des voix de tous les copropriétaires<sup>136</sup>. La convocation devra « *être notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion* »<sup>137</sup>. Les ordres du jour seront précisés et un dossier « *parfaitement détaillé et complet* »<sup>138</sup> de la scission devra être joint pour permettre un « *vote éclairé* »<sup>139</sup> des copropriétaires. Si le dossier est incomplet ou trop vague, le ou les demandeurs du retrait ne pourront pas tenter un recours pour abus de majorité de

---

<sup>131</sup> Le recours à la possibilité de l'article 25-1, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, est interdit : « *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de l'article [25] 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* »

<sup>132</sup> Voir en ce sens : Lebatteux-Simon A., art. préc., § 74

<sup>133</sup> Article 20 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

<sup>134</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>135</sup> Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. pp 1018

<sup>136</sup> Article 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ; voir en ce sens : Lafond J., « *Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU ?* », JCP N, 2001, n°42, pp 1539, spéc. § 4

<sup>137</sup> Article 9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

<sup>138</sup> Sizaire D., art. préc., spéc. pp 8

<sup>139</sup> Voir en ce sens : Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. pp 1019 ; Lebatteux P., art. préc., spéc. pp 10

l'assemblée<sup>140</sup>. Deux notions distinctes sont soumises au vote : le principe et les conditions. Le principe est l'approbation ou non de la demande de retrait. La deuxième notion porte sur les conditions matérielles, juridiques et financières de la scission<sup>141</sup>. La Cour d'appel de Paris<sup>142</sup> a admis qu'un seul vote pouvait réunir le principe et les conditions de la scission puisque les conditions de majorité sont identiques. Cependant il est possible et même recommandé de séparer les deux votes<sup>143</sup>, cela permet de valider le principe de scission et d'éventuellement modifier les conditions si les copropriétaires ne sont pas d'accord. En effet, dans un premier temps un vote de principe est proposé. S'il est accepté, alors le vote sur les conditions de la scission suit. Si toutes les conditions matérielles, juridiques et financières sont acceptées à la majorité de tous les copropriétaires alors la demande de retrait est validée. Dans le cas contraire, il se peut que l'assemblée générale demande des modifications<sup>144</sup>. Elle se réunira par la suite pour procéder à un nouveau vote. A ce moment-là, le principe de la scission ne sera pas remis en cause, donc il ne sera pas à nouveau soumis au vote. Il reste acquis si et seulement si l'acceptation des modalités est présentée comme une condition suspensive à la réalisation de la scission<sup>145</sup>. Il est à noter que les copropriétaires opposants ou défaillants qui souhaitent contester une décision de l'assemblée générale ont un délai de deux mois à compter de la notification des votes. Ces derniers sont détaillés dans le procès-verbal qui doit être transmis dans un délai de deux mois suivant l'assemblée générale<sup>146</sup>.

Une fois que la demande de retrait est validée par l'assemblée générale de la copropriété initiale, d'autres votes vont suivre. Les nouvelles copropriétés, dans les entités futures, vont se réunir en assemblée générale. Elles auront à statuer à la majorité de l'article 24<sup>147</sup> pour approuver les nouveaux règlements de copropriété et états descriptif de division<sup>148</sup>. De plus, un vote pour leur adhésion à l'organisme de gestion est prévu. Ce dernier n'aura pas les mêmes modalités puisque cela dépendra du choix de l'organisme : l'union de syndicats ou l'association syndicale libre. L'ensemble de ces votes représente la demande et l'acceptation du retrait de la copropriété. Ce dernier aura pour conséquence la liquidation du syndicat.

## 2. La liquidation du syndicat

Le terme « liquidation » n'apparaît pas dans l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. Le législateur pose uniquement que suite aux décisions prises en assemblée générale sur le principe et

---

<sup>140</sup> CA Paris, Ch. 23 B, 12 janvier 2006, n°05/04651 : « *Les demandeurs du retrait n[']ont pas fournis [le projet de règlement de copropriété, l'état descriptif de division...] aux autres copropriétaires en vue de l'assemblée générale [...] dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires pouvait sans commettre d'abus de majorité refuser le retrait des copropriétaires appelants* »

<sup>141</sup> Voir en ce sens : Partie 1, I, B, 1

<sup>142</sup> CA Paris, 23<sup>ème</sup> Ch. Sect. B, 11 mars 2004, n°2003/15482 : « *dès lors que les conditions de majorité sont identiques, aucun obstacle pratique ne s'oppose à une votation unique* » ; AJDI, 2004, pp 463 ; Vigneron G., « *Décision de l'assemblée générale* », Loyers et Copropriété, n°7, juillet 2004, comm. 135

<sup>143</sup> Voir en ce sens : Le Rudulier N., art. préc., spéc. § 13 ; Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. pp 1019

<sup>144</sup> Les modifications peuvent être de tous genres. Le géomètre-expert peut être amené, lors de l'assemblée générale des copropriétaires, à détailler davantage les documents qu'il a réalisés, tels que l'état descriptif de division en volumes, les statuts de l'organisme de gestion... De même, des compléments d'informations peuvent être donnés par un analyste financier ou un juriste. Cela permet aux copropriétaires de mieux comprendre les conséquences du vote.

<sup>145</sup> Voir en ce sens : Le Rudulier N., art. préc., spéc. § 13 ; Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. pp 1019 ; Sizaire D., art. préc., spéc. pp 8

<sup>146</sup> Article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>147</sup> Article 24 de la loi n°67-557 du 10 juillet 1965 : « *à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés* »

<sup>148</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

les conditions de la scission, la division prend effet et « elle emporte la dissolution du syndicat initial »<sup>149</sup>. Ainsi, lorsque la scission est votée, elle entraîne la disparition du syndicat initial et par conséquent sa liquidation<sup>150</sup>. Cependant, la loi régissant la copropriété n'a pas introduit un « système 'réversible' »<sup>151</sup> pour sortir de ce régime. Cela peut se justifier puisque le syndicat des copropriétaires disparaît rarement : seulement dans les cas de réunion de tous les lots au même propriétaire, de la destruction de l'immeuble ou de la scission. A notre connaissance, la jurisprudence n'a pas statué sur la procédure à suivre. De même, ce mécanisme est très peu commenté par la doctrine et les professionnels ; la liquidation du syndicat est un sujet souvent laissé-pour-compte malgré son importance fondamentale. Néanmoins, certains ont souhaité mettre en avant la procédure. En effet, pour pallier cette insécurité juridique, Monsieur Braye a proposé de cadrer la procédure en indiquant la durée de la liquidation ou les prérogatives du liquidateur<sup>152</sup>. Cependant aucune réponse et aucune mise en application n'ont été faites. D'après la doctrine, il sera « certainement nécessaire de désigner un liquidateur »<sup>153</sup>. En amont, il faudra donc prévoir une résolution en assemblée générale de la copropriété initiale pour désigner un liquidateur. Ce vote pourra se faire à la majorité des voix de tous les copropriétaires<sup>154</sup> comme pour le vote sur le principe et les conditions de la scission. En absence d'indication, cette majorité semble pertinente puisque c'est la même majorité qui est posée par le législateur pour la scission de copropriété en volumes. Le mandat du liquidateur commencera lorsque la scission sera effective<sup>155</sup>. A titre d'illustration, le syndic du syndicat des copropriétaires initial de l'ensemble immobilier de la Tour Maine Montparnasse a été nommé liquidateur à la suite d'un vote en assemblée générale<sup>156</sup>. Ce dernier s'est fait à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Des différences sont observées dans le dossier Gaité-Montparnasse<sup>157</sup>. Les copropriétaires ont voté à l'unanimité pour engager, comme liquidateur, une société extérieure. Ce choix peut être illustré, par un arrêt de la Cour de Cassation qui a constaté que « l'assemblée générale tenue entre tous les anciens copropriétaires après la vente des lots avait désigné à l'unanimité M. Z aux fonctions de liquidateur amiable »<sup>158</sup>. Cependant la question posée à la Cour suprême ne concernait pas les modalités du vote. Ainsi, l'unanimité peut être considérée comme une possibilité mais non un impératif. De plus, l'unanimité est, le plus souvent, difficile à obtenir. Cela empêcherait donc la copropriété de liquider son syndicat or cette étape doit être réalisée pour conclure la scission.

Cependant après le vote de la scission, le syndicat initial garde sa personnalité morale pour mener à terme la liquidation. Ce principe est posé à l'article 1844-8 du Code civil pour les sociétés et l'article 3 de l'Ordonnance de 2004 pour les associations syndicales de propriétaires<sup>159</sup>. Or la

<sup>149</sup> Article 28, § III, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>150</sup> Article 1844-8 du Code civil : « La dissolution de la société entraîne sa liquidation » ; Article 3 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 : « Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent [...] jusqu'à la dissolution de l'association »

<sup>151</sup> Braye D., « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés », 2012, spéc. pp 80

<sup>152</sup> Voir en ce sens : D. Braye, *ouvr. préc.*, spéc. pp 81

<sup>153</sup> Lebatteux-Simon A., *art. préc.*, spéc. § 76

<sup>154</sup> Cambon C., Lebatteux P., « Les difficultés concrètes liées à la disparition du syndicat des copropriétaires », *Administrer*, n°466, juin 2013, spéc. pp 28

<sup>155</sup> Voir en ce sens : Lebatteux P., *art. préc.*, spéc. pp 13 ; Lafond J., « Liquidation des syndicats de copropriété : l'impasse », *JCP N*, 2008, n°36

<sup>156</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>157</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>158</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 2007, n°07-11.118 et 07-11.204, *Bull. III*, n°220 : liquidateur nommé dans le cas de la réunion des lots entre les mains d'une même personne

<sup>159</sup> Article 1844-8, 3<sup>e</sup> alinéa du Code civil : « La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci »

jurisprudence a admis que l'on pouvait aussi l'appliquer aux syndicats. Dans un premier temps, la Cour d'appel de Paris a statué que le syndicat survivait pour les besoins de sa liquidation<sup>160</sup>. Puis, cela a été confirmé par la Cour de cassation à deux reprises<sup>161</sup>. Cependant, il s'agit d'une « *personnalité diminuée* »<sup>162</sup> puisqu'elle ne peut gérer que les actions pour mener à bien la liquidation, telle que l'apurement des comptes. Cette opération consiste à « *vérifier l'exactitude des comptes* »<sup>163</sup>. En aucun cas, des travaux d'embellissement ne peuvent être entrepris, par exemple. Pour l'aider les copropriétaires vont continuer à se réunir pour statuer sur les décisions indispensables. Le liquidateur est donc chargé d'organiser une réunion. Néanmoins, puisque « *la loi du 10 juillet 1965 cesse de s'appliquer à compter de la dissolution du syndicat* »<sup>164</sup>, il n'est pas possible de régir l'assemblée et les votes suivant les dispositions de la loi. Monsieur J. Lafond précisait qu'en l'absence d'indication dans la loi, les rédacteurs du règlement de copropriété devaient anticiper la disparition du syndicat en y rédigeant des clauses de procédure<sup>165</sup>. Cependant, en pratique, il est rare d'observer de tels paragraphes. La doctrine et la pratique s'accordent à admettre que les syndicats créés à la suite de la scission ne reprennent ni les contrats ni les fonds du syndicat initial<sup>166</sup>. Ainsi, les nouveaux syndicats ne sont pas des successeurs du syndicat initial. Ce principe a été confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris<sup>167</sup>. Ces nouveaux syndicats ne sont donc pas liés « *aux droits et aux obligations de l'ancien syndicat* »<sup>168</sup>. Cela signifie que le nouveau syndicat ne pourra pas bénéficier d'une résolution votée favorablement en assemblée générale du syndicat initial. Il sera obligé de procéder à un nouveau vote. Quant aux fonds, ils seront répartis par « *une règle simple de proportionnalité* »<sup>169</sup>, comme le définit la loi<sup>170</sup>. En effet, suite à l'apurement des comptes, la loi ALUR pose une nouvelle répartition des créances et des dettes :

« 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* »<sup>171</sup>.

Le premier alinéa pose un principe de transfert appelé la subrogation<sup>172</sup>. Il repose sur le principe du droit de créance qui est un droit personnel<sup>173</sup>. Le droit de créance est le droit qu'à une personne, le

<sup>160</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> Ch. B, 15 septembre 1995 : « *Entraîne la dissolution du syndicat qui survit seulement pour les besoins de sa liquidation* »

<sup>161</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 4 juillet 2007, n°06-11.015, Bull. III n°121 : « *Entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat qui ne survit que pour les besoins de la liquidation* » ; Civ. 3<sup>e</sup>, 5 décembre 2007, n°07-11.118 et 07-11.204, Bull. III n°220 : « *la personnalité morale subsistait pour les besoins de sa liquidation* »

<sup>162</sup> Lafond J., « *Liquidation des syndicats de copropriété : l'impasse* », JCP N, 2008, n°36

<sup>163</sup> Définition « *apurement* », Larousse

<sup>164</sup> Lafond J., « *Liquidation des syndicats de copropriété : l'impasse* », JCP N, 2008, n°36

<sup>165</sup> Lafond J., « *Liquidation des syndicats de copropriété : l'impasse* », JCP N, 2008, n°36

<sup>166</sup> Voir en ce sens : Cambon C., Lebatteux P., art. préc., spéc. pp 28 ; Commission Immobilière de l'Ordre des Géomètres-Experts, ouvr. préc., spéc. pp 94

<sup>167</sup> CA Paris, 19<sup>ème</sup> Ch. A, 21 novembre 2000, n°1998/01624 : « *La réunion de tous les lots d'une copropriété dans les mains d'un seul copropriétaire a pour effet de mettre fin à l'existence du syndicat ainsi qu'aux pouvoirs du syndic, il n'en résulte pas pour autant que cet unique propriétaire puisse être considéré comme le successeur du syndicat* »

<sup>168</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des Géomètres-Experts, ouvr. préc., spéc. pp 94

<sup>169</sup> Capoulade P., « *La loi ALUR et la pathologie des syndicats de copropriétaires* », Administrer, octobre 2014, n°480, spéc. § 11

<sup>170</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>171</sup> Article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, § II, 3<sup>e</sup> alinéa, créé par la loi n°2014-366, du 24 mars 2014, art. 59, I, 12<sup>e</sup>, a

<sup>172</sup> Article 1251 du Code civil : « *La subrogation a lieu de plein droit [...] au profit de celui qui, étant tenu avec d'autres ou pour d'autres au paiement de la dette, avait intérêt de l'acquitter* »

<sup>173</sup> Droit attaché à la personne et non sur la chose. Il s'oppose ainsi aux droits réels

créancier (ici le syndicat initial puis les futurs syndicats), d'exiger une prestation à une autre personne, le débiteur (ici les copropriétaires). Il est donc normal de transférer les créances du syndicat initial aux futurs syndicats qui auront la charge du lot. Ainsi ces derniers gardent leur droit de créance sur les propriétaires et pourront exercer leur droit en réclamant ce qui leur reste dû<sup>174</sup>. Cet alinéa pose alors une répartition des créances sur un principe déjà connu et pratiqué. Cependant même si la subrogation a lieu de plein droit, elle doit être demandée car elle n'intervient pas d'office<sup>175</sup>. Le second alinéa pose la répartition des dettes. Ces dernières seront partagées aux syndicats futurs selon les tantièmes du syndicat initial qui leur ont été attribués. Reprenons l'exemple donné par Monsieur Lebatteux<sup>176</sup> : si le syndicat initial est divisé en deux syndicats A et B ; le syndicat A récupère 6 000/10 000<sup>e</sup> et le syndicat B 4 000/10 000<sup>e</sup>. La dette sera donc partagée entre eux : le syndicat A paiera 60% et le syndicat B s'acquittera des 40% restant. Cependant, si la dette ne porte que sur un élément, par exemple le chauffage, géré par un seul syndicat, il sera alors le seul à recouvrir la dette. Ainsi, la loi ALUR a donc permis de réglementer simplement le devenir des créances et des dettes suite à la liquidation du syndicat découlant de la demande de retrait. Malheureusement, seule la répartition des dettes et créances est détaillée ce qui est regrettable mais cette petite avancée pour la liquidation est à saluer. Cette dernière est indispensable pour parvenir à la scission. Cependant elle doit être accompagnée de la création d'un organisme de gestion pour les équipements indivisibles pour permettre à la division en volumes de se pérenniser et éviter une requalification ultérieure en copropriété.

## **B. La création d'un organisme de gestion des équipements communs**

La loi du 10 juillet 1965, admet une alternative au statut de la copropriété dans son article 1<sup>er</sup>, alinéa 2. Mais pour cela, il est nécessaire de créer une « *organisation différente* »<sup>177</sup>. Plusieurs choix sont possibles. L'article 28 propose de créer une union de syndicat. Cependant, il ne semble pas interdire les autres modes de gestion plus contraignants, tels que les associations libres<sup>178</sup>. Il faudra donc faire un choix (1). Une fois constitué, l'organisme devra gérer les charges, les servitudes et dans certains cas les droits à construire (2).

### **1. Le choix entre l'union de syndicat et l'association syndicale libre**

La division en volumes est un contrat de droit privé entre les co-volumiers. Il faut donc, dans un premier temps, exclure les « *associations autorisées* [qui] *relèvent du droit*

---

<sup>174</sup> Article 1252 du Code civil : « *La subrogation [...] a lieu tant contre les cautions que contre les débiteurs : elle ne peut nuire au créancier lorsqu'il n'a pas été payé qu'en partie : en ce cas, il peut exercer ces droits, pour ce qui lui reste dû, par préférence à celui dont il n'a reçu qu'un paiement partiel* »

<sup>175</sup> Cour de Cassation, Ch. Commerciale, 29 janvier 1991, n°89-10.085 : « *La condition de concomitance de la subrogation [...] est remplie lorsque le subrogeant a manifesté expressément, fût-ce dans un document antérieur, sa volonté de subroger son cocontractant dans ses créances* »

<sup>176</sup> Voir en ce sens : Lebatteux P., « *La loi ALUR et la scission* », IRC, Avril 2014, n°597, spéc. pp 27

<sup>177</sup> Article 1<sup>er</sup>, alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable* »

<sup>178</sup> Voir en ce sens : Cornille P., « *Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs* », Construction-urbanisme, mai 2014, n°5, dossier 11, spéc. § 6 ; Le Rudulier N., art. préc., spéc. § 15

*administratif*<sup>179</sup> »<sup>180</sup>. Ainsi, les associations « libres » sont à privilégier car elles relèvent du droit privé. Il en existe deux types : l'association syndicale libre (ASL) et l'association foncière urbaine libre (AFUL). L'article L322-2 de Code de l'urbanisme pose le champ d'application de l'AFUL ; elle peut avoir pour objet « *la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif* »<sup>181</sup>. Depuis l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 qui régit les ASL, l'AFUL a « *perd[u] de son intérêt puisque la garantie des créances de l'association a été reprise* »<sup>182</sup>. Ainsi, l'AFUL est éclipsée au regard de l'ASL. Cette dernière est opposée à l'union de syndicat, plus souple, qui est en théorie retenue par le législateur. Cependant, en pratique, un choix est donné entre ces deux modes de gestions.

L'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 fixe le statut et les modalités de fonctionnement de l'union de syndicat. Il est complété par les articles 63 et suivants du décret d'application du 17 mars 1967. L'ASL n'est pas mentionnée dans cette loi. Elle est régie par les articles 7 à 10 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et les articles 3 à 6 du décret du 3 mai 2006. La première différence, qui va conditionner le choix, est la majorité requise pour l'adhésion à l'organisme de gestion. Les ASL requièrent l'adhésion unanime des propriétaires. Il est impératif que le consentement soit constaté par écrit, si ce n'est pas le cas l'ASL n'est pas légalement constituée<sup>183</sup>. Les copropriétaires de Gaité-Montparnasse ont choisi de recourir à l'unanimité à l'ASL de gestion suite à la scission<sup>184</sup>. En présence de copropriétaires peu nombreux et avec un intérêt commun pour leur projet futur, les modalités du vote ne posent pas de problème. Cependant, en pratique, l'unanimité est quasiment impossible à obtenir dans les grands ensembles immobiliers. L'ensemble immobilier de la Tour Maine-Montparnasse, comprenant 280 copropriétaires, n'arrivera pas à voter à l'unanimité son adhésion à un organisme de gestion<sup>185</sup>. C'est pourquoi, l'union de syndicat, avec des règles d'adhésion plus souple, a été privilégiée. En effet, « *la décision de constituer une union de syndicats [...] est prise à la majorité mentionnée à l'article 25* »<sup>186</sup>. Les nouveaux syndicats créés suite à la scission se réunissent en assemblée générale pour voter sur leur adhésion. Contrairement à l'ASL, ce sont les syndicats de copropriété qui seront membres de l'union et non chaque propriétaire individuellement<sup>187</sup>. L'union de syndicat semble donc moins contraignante pour les copropriétaires de la copropriété initiale qui ont à choisir entre les deux organismes. De plus, dorénavant l'union de syndicat pourra être pérennisée ce qui apporte une sécurité juridique à l'organisme. Auparavant, la doctrine et la pratique ont souvent favorisé l'ASL puisqu'il était reproché le manque de pérennité à l'union de syndicat<sup>188</sup>. En effet, l'alinéa 3 de l'article 29 pose que les statuts « *ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union* »<sup>189</sup>. Cependant,

---

<sup>179</sup> Article 2 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 : « *Les associations syndicales autorisées ou constituées d'office ainsi que leur unions sont des établissements publics à caractère administratif, régis par les dispositions des titres III à V de la présente ordonnance et par l'article L 211-2 du Code des juridictions financières* »

<sup>180</sup> Sizaire D., « *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine* », RDI, 1999, pp 551

<sup>181</sup> Article L322-2 du Code de l'urbanisme

<sup>182</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des Géomètres-Experts, « *La division en volume* », Repères Experts, 2012, spéc. pp 34

<sup>183</sup> Article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 : « *les ASL se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit* »

<sup>184</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>185</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>186</sup> Article 28, § IV, alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>187</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., « *Fasc. 82 : syndicats secondaires, unions des syndicats, union coopérative* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 18 juillet 2014, spéc. § 93-94

<sup>188</sup> Voir en ce sens : Zalewski V., « *Association syndicale versus union de syndicats* », AJDI, 2011, pp 501 ; Vigneron G., art. préc., spéc. § 110

<sup>189</sup> Article 29, alinéa 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965



la loi ALUR a ajouté un alinéa supplémentaire à l'article 28 : « *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* »<sup>190</sup>. Ainsi les unions de syndicats créées à la suite d'une scission de copropriété en volumes pourront interdire à leurs membres de quitter l'union. Il est fortement recommandé d'inscrire cette dérogation dans les statuts, cela permettra de pérenniser l'organisation qui jusqu'à présent était mise de côté pour cette insécurité. Les rédacteurs des statuts de l'union de syndicats de l'ensemble immobilier de la Tour Maine Montparnasse ont choisi d'interdire le retrait. Ainsi, l'organisation de gestion pourra perdurer et gérer au mieux l'ensemble.

La seconde différence, entre l'union de syndicat et l'ASL, est l'objet même de l'organisation. L'objet de l'ASL est « *la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun* »<sup>191</sup>. L'objet de l'union de syndicat « *est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun* »<sup>192</sup>. Cette dernière aurait alors un objet plus large que l'ASL<sup>193</sup>. Les prestations de services fournies par l'union de syndicats pourraient présenter un intérêt pour les propriétés mais également pour les propriétaires. Or, l'ASL limite son action aux propriétés. Enfin la dernière différence concerne leur personnalité juridique. L'ASL ne l'acquiert qu'après la publication de ses statuts à la préfecture ou la sous-préfecture du département<sup>194</sup>, tandis que l'union de syndicat acquiert, dès sa constitution, la personnalité juridique et ce sans modalité de publication<sup>195</sup>. Cependant il sera nécessaire d'acter les statuts de l'organisme de gestion, puis de les faire publier auprès de la publicité foncière pour plus de sécurité<sup>196</sup>. Cela permettra de les rendre opposables aux tiers.

Ces différences vont permettre de choisir quelle organisation les copropriétaires du syndicat initial vont vouloir mettre en place par la suite. Néanmoins, il est nécessaire de rappeler qu'elles ont plusieurs points communs entre elles. Ni l'union de syndicats, ni l'ASL ne peuvent se voir attribuer les règles de la copropriété. Elles bénéficient de la liberté contractuelle. Leurs statuts sont donc librement rédigés et doivent aborder chaque modalité : l'objet, les convocations, les délibérations, la répartition des charges<sup>197</sup>... En effet, une attention particulière lors de la rédaction est souhaitée puisque « *la qualité de l'organisation* »<sup>198</sup> en dépend. De plus, elles possèdent un caractère réel<sup>199</sup>. Les droits et obligations sont attachés aux biens, donc ici aux propriétés, et non aux propriétaires. Enfin, l'union de syndicats et l'ASL peuvent, toutes les deux, être propriétaires des biens qu'elles vont devoir gérer<sup>200</sup>. Au regard de ces critères un choix doit être fait. L'union de syndicat semble plus adaptée aux ensembles immobiliers complexes. En effet, en raison du grand nombre de copropriétaires, un fort absentéisme aux assemblées générales de copropriétaires peut être observé, l'unanimité sera alors en principe très difficile à obtenir. Dès lors, l'écriture des statuts, par les membres de l'organisme, permettra de gérer à leur convenance les modalités de gestion.

---

<sup>190</sup> Article 28, § IV, alinéa 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>191</sup> Article 1 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004

<sup>192</sup> Article 29, 1<sup>er</sup> alinéa de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>193</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., art. préc., spéc. § 91; Zalewski V., art. préc., pp 501

<sup>194</sup> Article 5 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004

<sup>195</sup> Voir en ce sens : Zalewski V., art. préc., pp 501

<sup>196</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., art. préc., spéc. § 102

<sup>197</sup> Voir en ce sens : Zalewski V., art. préc., pp 501

<sup>198</sup> Sizaire D., art. préc., spéc. III. B

<sup>199</sup> Voir en ce sens : Article 3 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; Sizaire D., art. préc., spéc. I.B.

<sup>200</sup> Article 63 du décret 67-223 du 17 mars 1967 ; Article 5 de l'ordonnance n°2004-635 du 1<sup>er</sup> juillet 2004

## 2. La gestion des charges, des servitudes et des droits à construire

Les statuts de l'organisme de gestion définissent son objet et donc l'attribution des missions qu'il devra entreprendre. Dans un premier temps, prenons l'exemple des droits à construire. Ces derniers regroupent la possibilité de construire sur les terrains nus ou de surélever les immeubles bâtis selon les règles d'urbanisme<sup>201</sup>. Lors de la scission, il est nécessaire de répartir les droits à construire si l'ensemble immobilier en possède toujours<sup>202</sup>. L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 les définit comme des « *droits accessoires aux parties communes* »<sup>203</sup>. Puisque les parties communes doivent être divisées entre les copropriétaires de la copropriété initiale, le même principe est accordé aux droits à construire. Ainsi, chaque futur volume possède une partie des droits à construire dans son assiette. Des soultes peuvent être versées si un futur volume se trouve lésé par rapport à un autre dans la répartition<sup>204</sup>. Cependant, il est également possible de céder la totalité des droits à construire à l'organisme de gestion. C'est cette option qui a été choisie par l'ensemble immobilier de la Tour Maine Montparnasse pour permettre la réalisation du projet futur<sup>205</sup>. Les volumes « résiduels » destinés à contenir les droits à construire sont la propriété de l'union de syndicat. Cette dernière aura la charge de les céder par la suite. Les bénéficiaires seront redistribués aux propriétaires au prorata des tantièmes de copropriété qu'ils avaient dans la copropriété initiale. Pour que cela soit possible il faut que tous les copropriétaires actuels soient membres d'un syndicat futur et que ce dernier adhère à l'union. Cependant, il n'est pas obligatoire d'adhérer à l'union de syndicat puisque la décision revient à l'assemblée générale de chaque syndicat<sup>206</sup>. Dans ce cas, il faudra préciser l'obligation d'avoir adhéré à l'union syndicale dans le cahier des charges de cession des volumes à bâtir à cette dernière, faute de quoi la cession ne pourra avoir lieu.

Dans un second temps, il est nécessaire de s'intéresser aux autres paragraphes du cahier des charges et des servitudes. En pratique, les servitudes requièrent également la création d'un organisme de gestion pour les « *faire respecter et évoluer entre les propriétaires issus de la scission en volumes* »<sup>207</sup>. Lors de l'élaboration des conditions de la scission, toutes les servitudes à créer ont été renseignées. Elles sont incluses dans l'état descriptif de division en volumes ou le cahier des charges<sup>208</sup>. Par la suite, elles ont été actées et enfin publiées à la publicité foncière. Il y a deux types de servitudes : les générales et les particulières. Les servitudes générales sont réciproques. Cela signifie que chaque volume est, à la fois, fonds servant et fonds dominant<sup>209</sup>. Cela peut s'appliquer aux servitudes de raccordement aux réseaux, de vue, de fondation, etc... Les servitudes particulières sont détaillées en précisant à chaque fois le fonds servant et le fonds dominant. Ces servitudes permettent d'autoriser un passage ou l'utilisation d'un ascenseur, par

---

<sup>201</sup> Règles présentes dans les documents d'urbanisme : telles que les limitations de hauteurs des constructions (Art. R111-22 du Code de l'urbanisme) ou les prospects (Art. R111-18 du Code de l'urbanisme)

<sup>202</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., « *Fasc. 83 : scission de copropriété* », JurisClasseur copropriété, mise à jour du 6 novembre 2014, § 18 et 34

<sup>203</sup> Article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres : le droit de surélever un bâtiment [...] le droit d'édifier un bâtiment* »

<sup>204</sup> Voir en ce sens : Partie 1, I, B, 2

<sup>205</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>206</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 3 mars 2010, n°09-11.709 : « *L'adhésion à une union de syndicats relève des prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires* »

<sup>207</sup> Delesalle T., art. préc., spéc. § 33

<sup>208</sup> Voir en ce sens : Commission immobilière de l'ordre des géomètres-experts, ouvr. préc., spéc., pp 26

<sup>209</sup> Sizaire D., « *Fasc. 521 : La division en volume : application et mise en œuvre* », JurisClasseur copropriété, 1999, spéc. § 29

exemple, en tenant compte de la superposition et l'imbrication des volumes<sup>210</sup>. En pratique, il est possible que les servitudes particulières génèrent des charges. Nous devons donc étudier les charges relatives aux équipements communs. Ces derniers peuvent être des installations de chauffage collectif, un système d'air conditionné, les installations de production et de distribution d'eau chaude<sup>211</sup>... L'entretien et le remplacement, si nécessaire, entraînent des coûts. Les statuts de l'organisme de gestion posent dès lors la règle de calcul et les modalités de recouvrement des charges. Dans un premier temps, il est nécessaire d'analyser les charges et les grilles qui existaient avant la scission. Le principe est de reporter les charges. Cependant, toutes ne seront pas forcément gérées par l'organisme de gestion. En effet, si une grille de charges existait pour l'entretien d'un ascenseur entre différents copropriétaires, mais qu'à présent ces derniers sont réunis dans un même volume, la grille sera alors transférée au syndic de la future copropriété, qui sera créée dans le volume, et non à l'organisme de gestion. Ainsi, seulement les charges attribuées à un équipement desservant différents volumes lui seront transférées. Dans un second temps, il faudra mettre un place une nouvelle répartition des charges. En effet, l'organisme de gestion ne doit pas reprendre la répartition des charges de copropriété définie à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : « [les copropriétaires] *sont tenus de participer aux charges [...] des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lots* »<sup>212</sup>. Ces valeurs résultent de l'article 5 de la même loi, telles que la consistance, la superficie et la situation sans tenir compte de l'utilisation<sup>213</sup>. Le plus souvent dans la division en volumes, la répartition se fait selon la surface de plancher. Le critère de l'utilité que l'équipement apporte aux volumes peut également être retenu<sup>214</sup>. Dès, que les grilles de charges sont créées, l'organisme de gestion peut les appliquer pour le recouvrement des charges. Il est nécessaire de publier le cahier des charges et des servitudes pour qu'il soit opposable aux tiers dès lors qu'une mutation interviendra. Une attention particulière doit être faite lors de la rédaction pour ne pas oublier de charges ou de servitudes. Un oubli pourrait causer des problèmes de gestion puis créer des tensions entre les propriétaires. Dès lors, la nouvelle organisation issue de la scission de copropriété en volumes serait mise en péril et n'aura pas permis de résoudre les défaillances de la copropriété initiale.

---

<sup>210</sup> Voir en ce sens : Commission immobilière de l'ordre des géomètres-experts, ouvr. préc, spéc, pp 26

<sup>211</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., « Fasc. 90-30 : Statut de la copropriété – éléments constitutifs de la copropriété – parties communes et parties privatives », JurisClasseur construction-urbanisme, mise à jour 21 avril 2015, spéc. § 79

<sup>212</sup> Article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *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 dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5* »

<sup>213</sup> Article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *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* »

<sup>214</sup> Voir en ce sens : Commission immobilière de l'ordre des géomètres-experts, ouvr. préc, spéc, pp 32

## II. La scission en volumes permettra-t-elle de résoudre les défaillances de la copropriété ?

Comme nous l'avons vu précédemment, la scission en volumes est une procédure longue qui se doit d'être minutieuse. Ce nouveau mécanisme complexe est amené à résoudre les défaillances dues au régime de la copropriété<sup>215</sup>. C'est pourquoi, seul un montage de la scission sans erreurs ou ambiguïtés permettra la pérennité de la division en volumes (A). Cependant, le régime de la copropriété pourra être appliqué dans un ou plusieurs volumes. Dès lors, il sera nécessaire de contrer les défaillances inhérentes à ce régime (B).

### A. Un encadrement méticuleux du montage de la scission pour éviter les difficultés futures

La scission en volumes requiert une attention particulière et concertée. En effet, les géomètres-experts, les notaires et les copropriétaires se réunissent à chaque étape pour anticiper et prévoir toutes les interactions et la gestion de l'ensemble. Ainsi des actes complexes seront établis pour prévoir et décrire la vie future de l'ensemble (1). De plus, il faut faire preuve d'une grande vigilance en détaillant les différents volumes. En effet, une correcte description et numérotation des volumes permettra de les identifier lors des mutations ultérieures ou de divisions (2).

#### 1. La complexité des actes : prévoir et décrire la vie de l'ensemble

La scission en volumes est un mécanisme complexe qui a pour objectif de remplacer le régime de la copropriété par la division en volumes. En effet, cette dernière est préconisée pour faciliter les échanges entre les propriétaires dans les grands ensembles immobiliers complexes qui se trouvent jusqu'à présent dans une impasse à cause du régime trop contraignant et mal adapté de la copropriété, notamment concernant les règles de prises de décisions très strictes<sup>216</sup>. Le géomètre-expert et le notaire travaillent donc ensemble pour mettre en place « *une structure juridique sûre, efficace et cohérente* »<sup>217</sup>. Ainsi, plusieurs actes doivent être publiés : d'abord la dissolution de la copropriété, puis les actes de la division en volumes. En effet, il est préconisé d'établir trois types d'actes pour la division en volumes : l'état descriptif de division en volumes, le cahier des charges et des servitudes, puis les statuts de l'organe de gestion<sup>218</sup>. D'après l'ancienne commission relative à la copropriété<sup>219</sup>, l'état descriptif de division en volumes sert à « *établir et [à] justifier très clairement [...] que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas* »<sup>220</sup>. Comme nous l'avons vu

---

<sup>215</sup> Voir en ce sens : Introduction

<sup>216</sup> Voir en ce sens : Introduction

<sup>217</sup> Chaput J-C., Rochegude S., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 - 2<sup>e</sup> commission* », ACNF, 2007, pp 337-517, spéc. pp 483

<sup>218</sup> Donniou M., Le Floch M-A., « *Arrêt de la Cour de cassation du 19 septembre 2012 – Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes* », Le bulletin Cheuvreux Notaires, juin 2013, n°73, 18<sup>e</sup> année, pp 7-9, spéc. pp 8

<sup>219</sup> Commission supprimée par le décret n°2014-132 du 17 février 2014

<sup>220</sup> Commission relative à la copropriété, « *Recommandation n°5 relative à la division d'immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de la division du 1 avril 2008* », Information rapide de la copropriété, 31 août 2011, spéc. § 5.1 sur la division ; Cependant, certains auteurs, comme N. Le Rudulier, n'approuve pas cette justification. Selon lui, cela va à l'encontre même des principes fondateurs de la division en volumes (Le Rudulier N., art. préc., AJDI, 2011, pp 271)

précédemment, ces raisons peuvent être la cohabitation du domaine public et de la propriété privée ce qui est inconciliable, en pratique, avec la copropriété, ou bien les imbrications propres aux ensembles immobiliers complexes. Ainsi, il peut y avoir d'importants problèmes de gestion dus à l'encadrement strict de la loi sur la copropriété. Il convient donc au rédacteur d'exposer ces raisons, elles permettront de justifier le recours à la division en volumes. De plus, le notaire devra insister sur les deux conditions cumulatives pour se soustraire au régime de la copropriété : l'absence de parties communes et une convention contraire.

En pratique, il est rare d'observer des parties communes dans les divisions en volumes. En effet, cette notion caractérise fortement la copropriété. Or, il ne faudrait pas que la rédaction apporte une confusion entre les deux régimes sinon la division en volumes serait susceptible d'être requalifiée par la suite en copropriété par le juge<sup>221</sup>. Dès lors, le régime impératif de la copropriété s'appliquera à nouveau et la scission n'aura pas permis de déroger à ce régime limité pour les ensembles immobiliers complexes. De plus, la responsabilité du notaire rédacteur pourrait être invoquée si ce dernier ne respecte pas son obligation de conseil en prévenant des risques et des conséquences d'une requalification à ces clients, ici les co-volumiers suite à la scission<sup>222</sup>. C'est pourquoi en pratique, le rédacteur doit être vigilant et écarter toute notion évoquant le régime de la copropriété dans l'état descriptif de division en volumes.

La deuxième condition pour se soustraire à la copropriété est la convention contraire. Un arrêt du 19 septembre 2012 de la Cour de cassation pose que « [l'] état descriptif de division, faute d'avoir une nature contractuelle, ne pouvait constituer cette convention contraire »<sup>223</sup>. En aucun cas, la convention contraire peut se déduire simplement de l'état descriptif de division en volumes qui n'est qu'un « acte énonciatif et nécessaire à la publicité foncière »<sup>224</sup>. La convention contraire crée l'organisation différente de la copropriété ; elle comprend donc le cahier des charges et des servitudes. Cependant, il ne faut pas oublier les statuts de l'organisme de gestion.

Ainsi, il y a un minimum de quatre actes à établir : l'acte de dissolution de la copropriété initiale, l'état descriptif de la division en volumes, le cahier des charges et des servitudes, puis les statuts de l'organisme de gestion. Seulement, en pratique c'est un seul et même acte qui est rédigé. En effet, il y a un droit fixe à payer lors de la publication d'un acte authentique, donc ne rédiger qu'un seul acte permet d'éviter de payer plusieurs fois. L'acte de la dissolution de la copropriété est donc dense et doit comporter toutes les informations relatives à la scission<sup>225</sup>. L'acte débute par l'exposé de la situation, les avis du maire et du préfet, l'état descriptif de division de la copropriété initiale et sa dissolution. Cela revient à présenter les résultats des votes de principe et des conditions de la scission. A la suite, il doit y avoir l'état descriptif de division en volumes, les règlements de soultes et la dissolution du syndicat. Enfin il convient d'exposer le cahier des charges et servitudes puis les statuts de l'organisme de gestion qui régiront le nouveau régime créé.

---

<sup>221</sup> Voir en ce sens : Le Rudulier N., « *Division en volumes et copropriété : quel choix ?* », AJDI, 2001, pp 271

<sup>222</sup> Voir en ce sens : Defrénois, 30 octobre 2012, n°20, pp 1003, obs Atias C., spéc. § 19

<sup>223</sup> Civ 3<sup>e</sup>, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126 ; Defrénois, 30 octobre 2012, n°20, pp 1003, obs Atias C.; Dalloz, 2012, pp 2245, obs. Chaput J-C.

<sup>224</sup> Chaput J-C, Dalloz, 2012, pp 2245

<sup>225</sup> Exemple de projet d'acte de dissolution de copropriété dans le dossier Gaité-Montpamasse (scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP)

Cependant, l'élaboration de ces documents est purement conventionnelle puisqu'il n'existe à ce jour, contrairement à la copropriété, aucune loi encadrant la division en volumes. En effet, dans la loi du 10 juillet 1965, le législateur a posé à plusieurs reprises la procédure à suivre en cas « [du] *silence ou [de] la contradiction des titres* »<sup>226</sup> pour les parties de bâtiment réputées parties communes et le calcul de quote-part des parties communes de chaque lot. Or sans structure légale, la division en volumes n'a pas la sécurité juridique de la copropriété. Ainsi, dès la moindre erreur ou le moindre oubli, il y a un risque de créer un régime voué à l'échec. En effet, les défaillances de la copropriété initiale seront simplement remplacées par les défaillances de la division en volumes. En aucun cas, la scission en volumes n'aura alors été bénéfique. C'est pourquoi, le rédacteur doit donc envisager toutes les possibilités d'interactions entre les volumes - telles que les servitudes et les charges - et les traiter pour qu'elles soient écrites clairement et sans ambiguïté dans les actes. Prenons le cas d'une servitude de passage pour l'accès à une installation technique par exemple. Si la servitude n'est pas écrite alors elle n'existe pas, dès lors les propriétaires du fonds servant ne seront pas obligés de laisser passer, sur leur propriété, les co-volumiers souhaitant accéder à l'installation. Or, si ce passage est l'unique moyen d'accès à l'installation technique qu'il faut entretenir et remplacer le matériel en cas de défaillance, il faudra alors régulariser par la suite la situation. Seulement, créer une nouvelle servitude demande du temps puisqu'il faut faire un modificatif du cahier des charges et des servitudes. Les délais sont ensuite prolongés puisqu'il faut le publier pour qu'il soit opposable aux tiers. Pendant ce temps, cette irrégularité peut créer des tensions entre les propriétaires et mettre ainsi en péril la pérennité de l'ensemble. Ainsi, le notaire, aidé du géomètre-expert, doit prévoir et décrire la vie de l'ensemble sans omission pour pouvoir créer un régime viable qui puisse perdurer sans difficulté. C'est pourquoi, une attention particulière doit être apportée à la description des volumes puisque une « *propriété distincte* »<sup>227</sup> est présente dans chaque volume.

## 2. Le cas particulier des volumes

L'état descriptif de division en volumes crée les différents volumes. Dans un premier temps, il les décrit qualitativement selon « *la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale* »<sup>228</sup>. Il convient donc de détailler ces caractéristiques précisément pour éviter toutes ambiguïtés d'identification des volumes. Le terrain d'assiette de la division en volumes peut être compris sur une ou plusieurs parcelles. Le notaire rédacteur doit donc désigner clairement les références cadastrales dans l'acte. Cependant, en principe, il ne faut pas appliquer les limites du plan cadastral pour définir les limites des volumes. En effet, ce dernier n'est qu'un document fiscal, il n'a pas de valeur juridique, donc les limites ne sont pas certaines. Si à aucun moment il n'y a eu de définition précise des limites alors il faut faire appel au géomètre-expert puisque cette opération relève de son monopole<sup>229</sup>. Dès lors, le terrain d'assiette des volumes est défini en planimétrie : les deux dimensions X et Y qui représentent la longueur et la largeur. Néanmoins, les lots de volumes sont décrits dans trois dimensions : il faut donc ajouter l'altimétrie Z représentant la hauteur. Ces

---

<sup>226</sup> Articles 3 et 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>227</sup> Le Rudulier N., *art. préc.*, pp 271

<sup>228</sup> Article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955

<sup>229</sup> Article 1<sup>er</sup> de la loi n°46-942 du 7 mai 1946

côtes altimétriques sont définies en général dans le système du nivellement général de France<sup>230</sup>, il est important de le préciser dans l'état descriptif de division en volumes. Ainsi, le volume est « *rattaché au sol* »<sup>231</sup>. En pratique, l'altimétrie va permettre de décrire la situation des volumes selon le principe de limites horizontales fixé conventionnellement dans l'état descriptif de division en volumes. Ces dernières représentent la limite entre deux propriétés superposées. En principe, la sous-face de la dalle entre les étages est la limite la plus souvent proposée, ainsi le volume du dessus possède son plancher<sup>232</sup>. Les limites horizontales complètent les limites verticales dans la délimitation des volumes puisqu'elles séparent les propriétés accolées et se trouvent, en général, à l'axe du mur les séparant<sup>233</sup>. La situation des volumes est ainsi détaillée en leur attribuant des altitudes inférieures et supérieures qui respectent le principe des limites. Cette étape doit être minutieuse, puisque les volumes sont de réelles propriétés, il ne doit pas y avoir de vide ou de chevauchement entre les volumes. En effet, dans ce dernier cas il y aurait deux propriétaires différents pour une même partie de volume, une indivision serait alors créée. Il convient donc de contrôler les altitudes des volumes voisins pour empêcher cette confusion. De plus, il faut joindre des vues en plan et des coupes dressées par le géomètre-expert pour identifier plus facilement la situation des volumes et leurs limites. Ces plans serviront à définir aussi la consistance du volume qui représente sa superficie de base. Enfin, la dernière caractéristique est la nature du volume. Cette description consiste à donner son affectation : il peut-être un volume du centre commercial, un hôtel, des bureaux... Dans l'état descriptif de division en volumes il convient de faire deux types de désignation pour décrire les volumes : la première est une description littérale<sup>234</sup> et la seconde se fait sous la forme d'un tableau récapitulatif. En principe, il possède six colonnes<sup>235</sup>. La première sert à la numérotation que nous verrons par la suite. Les autres serviront respectivement à décrire : la localisation, une désignation sommaire, la surface de base, les altitudes inférieures et supérieures. La dernière colonne sert aux observations, telles que les propriétaires des volumes.

Dans un second temps, l'état descriptif de division identifie les volumes par un numéro. Chaque volume se voit attribuer un numéro quand sa « *continuité [est] parfaitement vérifiée de sa base à son sommet, la superposition pouvant être partielle* »<sup>236</sup>. Ainsi dès la moindre discontinuité, il convient de créer un autre volume. Néanmoins, cette numérotation n'est pas libre, d'après l'article 71 du décret de la publicité foncière, il est précisé que « *les lots [de volumes] font l'objet d'un numérotage continu dans une série unique à partir de l'unité* »<sup>237</sup>. De plus dans chaque volume, des fractions peuvent être créées. En pratique, elle représente une partie du volume à un étage donné. Le numéro de fraction change si la surface de base est différente d'un étage à l'autre. Il est important d'attribuer des fractions lorsque l'on se retrouve avec des macros lots. Ces lots ont une emprise sur plusieurs étages, il convient donc de créer de nouvelles fractions à chaque étage. Dans le cas de la scission de copropriété en volumes de l'ensemble immobilier de la Tour Maine

<sup>230</sup> Système NGF est mesuré par l'institut géographique national (IGN)

<sup>231</sup> Commission immobilière de l'Ordre des Géomètres-experts, ouvr. préc., spéc. pp 10

<sup>232</sup> Voir en ce sens : Commission immobilière de l'Ordre des Géomètres-experts, ouvr. préc., spéc. pp 25

<sup>233</sup> Voir en ce sens : Commission immobilière de l'Ordre des Géomètres-experts, ouvr. préc., spéc. pp 26

<sup>234</sup> Description du type : « Le volume n°X, destiné à contenir des locaux techniques de l'hôtel, situé du 7<sup>e</sup> sous-sol au 6<sup>e</sup> sous-sol, d'une surface de base de 60.30 m<sup>2</sup>, avec une altitude inférieure de 35.00 m et une altitude supérieure de 42.25 m (*repéré sous teinte violette sur les plans et coupes annexés*) » Exemple de rédaction dans le dossier de Gaité-Montparnasse au cabinet RHP

<sup>235</sup> Voir en ce sens : Sizaire D., « Fasc. 521 : Division en volumes – application et mise en œuvre », JurisClasseur copropriété, mise à jour 1<sup>er</sup> juillet 2006, spéc. § 18 ; Article 71-5 du décret d'application n°55-1350 du 14 octobre 1955 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 : « *l'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte* »

<sup>236</sup> Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989, spéc. pp 68

<sup>237</sup> Article 71, § A-1, du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955

Montparnasse<sup>238</sup>, l'intégralité de la tour est comprise dans le volume n°4. Ce dernier se décompose en 38 fractions. Cependant, la fraction n°34 s'étend du 2<sup>ème</sup> au 53<sup>ème</sup> étage puisque la tour possède la même surface à ces étages. La numérotation permet d'identifier les nouvelles propriétés créées, il est donc important de présenter clairement la situation. Dans cette optique, lors de la scission, il est nécessaire d'ajouter un tableau de correspondance des lots de la copropriété initiale répartis dans les volumes créés. Ce dernier a été demandé par le service de la publicité foncière pour permettre d'établir la continuité des fiches hypothécaires et ainsi transmettre l'historique des publications, des hypothèques ou des charges qui ont été ou sont affectées au bien immobilier. Ainsi, une correcte identification permet d'éviter des erreurs lors de mutations futures. En effet, s'il y a une ambiguïté sur la description d'un volume et qu'elle n'est pas complétée lors de l'acte de vente, l'acquéreur pourrait engager la responsabilité du rédacteur puisque la description ne correspond pas à la réalité. Ainsi son droit réel n'est pas conforme à ce qu'il pensait posséder. De plus, lors de la scission des ensembles immobiliers complexes, il est possible que certains volumes servent d'assiette à une nouvelle copropriété. Cette dernière devra s'adapter à la division en volumes. Il faut alors s'intéresser aux problèmes qui seront présents dans ce régime pour éviter toutes contaminations à l'ensemble.

## **B. Une copropriété réduite mais toujours présente dans un volume**

Comme nous l'avons vu, le régime de la copropriété est mal adapté aux ensembles immobiliers complexes<sup>239</sup>. Cependant depuis cinquante ans, nous avons pu constater que la copropriété est un régime bien prévu et efficace quand il est correctement utilisé. Ainsi suite à la scission, il est probable que plusieurs volumes choisissent de créer une nouvelle copropriété dans leur assiette. Néanmoins, la copropriété devra s'adapter à la division en volumes pour ne pas créer de difficultés de gestion (1). Cela nous amène à nous demander si une évolution de la copropriété sera nécessaire pour éviter toutes défaillances futures (2).

### **1. Adaptation de la copropriété à la division en volumes**

Une copropriété peut être créée au sein d'un volume, il y a alors une « *imbrication juridique* »<sup>240</sup>. La doctrine distingue alors deux types de division : une primaire et l'autre secondaire. Ainsi, la division en volumes qui a pour objectif de créer les volumes qui serviront d'assiette aux copropriétés est une division primaire. Ensuite, la division secondaire est la mise en copropriété<sup>241</sup>. La copropriété naît de plein droit « *dès que sont remplies les seules conditions prévues par l'article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965* »<sup>242</sup> c'est-à-dire dès que « *la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une*

---

<sup>238</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>239</sup> Voir en ce sens : Introduction

<sup>240</sup> Chaput J-C., Rochegude S., ouvr. préc., spéc. pp 500

<sup>241</sup> Il ne peut pas y avoir de division en volumes dans une copropriété. Cependant, l'inverse est possible. Il faut donc respecter cette succession de division : d'abord la division en volumes, ensuite la division en copropriété – Commission relative à la copropriété, art. préc., spéc. § 5.1 sur la division

<sup>242</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> Ch. A, 20 juin 2001, n°2000/08477 citée par Commission immobilier de l'ordre des géomètres-expert, ouvr. préc., spéc. pp 12



*quote-part de parties communes*»<sup>243</sup>. Le notaire devra donc rédiger un état descriptif de division et un règlement de copropriété pour chaque division secondaire et les faire publier ensuite à la publicité foncière. Ces documents seront des compléments de l'état descriptif de division en volumes créé précédemment<sup>244</sup>. En effet dans l'état descriptif de division de chaque copropriété, il faudra numéroter les lots de copropriété de façon « *continu[e] dans des séries successives affectées à chacun[e des copropriétés] à partir de nombres séparés par des intervalles convenables* »<sup>245</sup>. Cependant, il n'y a pas règle générale, ce sont les rédacteurs qui choisissent les numéros. Néanmoins, il est recommandé « *de s'assurer auprès du [service de la publicité foncière] compétent, de la disponibilité des séries* »<sup>246</sup>. En effet, il ne faut pas qu'un lot de copropriété porte le même numéro qu'un volume car cela générerait des confusions. Celles-ci pourraient s'avérer problématiques dans la gestion de l'ensemble puisque le lot de copropriété et le volume n'ont pas les mêmes règles et donc ne sont pas soumis au même régime. Dans le cas de la scission de copropriété en volumes de l'ensemble immobilier de la Tour Maine Montparnasse<sup>247</sup>, les différents volumes ont été numérotés de 1 à 21. Cinq nouvelles copropriétés seront créées dans cinq de ces volumes. Chacune de ces copropriétés a entre 233 et 1 190 lots de copropriété. En raison du nombre important de lots il a été choisi de commencer la première à 10 000, les suivantes débiteront en 20 000, puis 30 000, etc<sup>248</sup>... Ainsi, aucun numéro ne pourra être attribué deux fois. De plus, l'espacement des séries est suffisant pour permettre la création de nouveaux lots de copropriété en cas de création, de réunion ou de division. Si lors de l'attribution des numéros, le rédacteur n'a pas pensé à créer de marge ou s'il a laissé une marge trop restreinte, l'évolution de l'immeuble sera bloquée par la suite<sup>249</sup>. Prenons un exemple concret : il y a quatre volumes numérotés de 1 à 4, dans le volume 1 il y a la copropriété A et dans le volume 3 la copropriété B. Dans la copropriété A, il y a cinquante lots, ainsi la première série commence au numéro 100 et se termine à 149. Si la seconde série des lots de la copropriété B commence dès le numéro 150, la copropriété A ne pourra modifier aucun de ces lots puisque les numéros ont l'obligation de ce suivre dans une même série et d'être unique. Il n'y a donc pas la place d'ajouter un lot dans la copropriété A car il y a le début de la série de la copropriété B, l'immeuble sera donc figé. Ainsi, la numérotation est la principale adaptation de l'état descriptif de division par rapport à la division en volumes. La succession des divisions est à contrôler avec soin pour éviter toutes erreurs. De plus, pour éviter d'avoir des incohérences dans les séries de numérotations entre les divisions il faudra veiller à ce que l'état descriptif de division en volumes soit bien publié avant les divisions en copropriété<sup>250</sup>. En effet, il y a une hiérarchie à respecter car la division en volumes est la division primaire qui crée la première série.

La seconde adaptation est celle du règlement de copropriété. Ce dernier représente le contrat entre les copropriétaires et la scission n'a pas pour objectif de modifier en profondeur ce contrat<sup>251</sup>. En effet, le règlement de la copropriété initiale est transféré à chaque nouvelle copropriété après

---

<sup>243</sup> Article 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>244</sup> Chaput J.-C., Rochegude S., ouvr. préc., spéc. pp 500

<sup>245</sup> Article 71, § A-1, du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955

<sup>246</sup> Chaput J.-C., Rochegude S., ouvr. préc., spéc. pp 492

<sup>247</sup> Scission de copropriété en volumes en cours au cabinet RHP

<sup>248</sup> La première copropriété, située dans le volume n°4, est composée de 660 lots. Le premier lot de copropriété est un commerce numéroté 10001. Le 660<sup>e</sup> lot est une réserve numéroté 10660

<sup>249</sup> Voir en ce sens : Walet P., Chambelland P., ouvr. préc., spéc. pp 68

<sup>250</sup> Voir en ce sens : Le Rudulier N., art. préc., spéc. § subdivision des lots

<sup>251</sup> Voir en ce sens : Delattre G., Becque-Deverre C., ouvr. préc., spéc. pp 1022

quelques modifications dues au changement de situation. C'est pourquoi, l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la scission prévoit que l'adaptation du règlement ne se fait qu'à la majorité de l'article 24<sup>252</sup>. Comme nous l'avons vu précédemment, certaines charges de la copropriété initiale seront transmises à la nouvelle copropriété. La répartition peut rester inchangée si les anciens copropriétaires de la copropriété initiale qui participaient aux charges se retrouvent tous dans la nouvelle copropriété. Ainsi, l'état descriptif et le règlement de copropriété sont obligés de s'adapter à la division en volumes. Cela permet d'éviter de créer de nouvelles défaillances après la scission de copropriété. Cependant, une fois la scission validée et publiée ne faudra-t-il pas anticiper d'éventuels problèmes ?

## **2. La copropriété ne devra-t-elle pas évoluer pour permettre la pérennité de l'ensemble ?**

Lorsque la copropriété initiale a atteint ses limites et qu'elle ne permet plus de gérer l'ensemble immobilier complexe il faut procéder à une scission de copropriété en volumes. Ainsi, la division en volumes remplace le régime de la copropriété défaillant. Comme nous l'avons évoqué, la pérennité de la division en volumes peut être assurée s'il n'y a pas d'erreur ou d'omission lors de la rédaction des documents nécessaires à son fonctionnement<sup>253</sup>. Cela est d'autant plus important quand un second niveau de division est présent en créant des copropriétés dans certains volumes. En effet, cette succession de divisions peut amplifier les problèmes et mettre en péril l'ensemble. C'est pourquoi, il convient de mettre en place des copropriétés stables et de prévenir les moindres difficultés. La stabilité de la copropriété est assurée par un de ces organes de gestion : le syndicat des copropriétaires. Ce dernier donne un pouvoir d'exécution au syndic de copropriété qui le représente aux assemblées générales de l'organisme de gestion de l'ensemble que ce soit pour l'association syndicale libre<sup>254</sup> ou l'union de syndicats<sup>255</sup>. L'opération de scission sera considérée comme viable et pérenne si elle a la « *capacité à organiser la superposition des organes de gestion [qui] est indispensable à la création d'un ensemble immobilier divisé en volumes [...] comprenant une ou plusieurs copropriétés* »<sup>256</sup>. Cette capacité est en revanche mise en péril si un organe de gestion est défaillant. Ce point est récurrent dans de nombreuses copropriétés, il pourrait donc être présent dans les futures copropriétés suite à la scission. Ainsi, si une copropriété est en difficulté, son syndicat des copropriétaires ne parviendra pas à faire voter les copropriétaires et il ne pourra pas les représenter en assemblée générale de l'organisme de gestion. Parmi ces votes, il y a les prises de position de la copropriété par rapport à l'ordre du jour de l'assemblée de l'organisme de gestion. Dès lors sans manifestation du syndicat des copropriétaires, le syndic mandaté ne pourra pas voter à l'assemblée de l'organisme de gestion et cela pourrait entraîner des répercussions sur la gestion de l'ensemble. Le sénateur Claude Dilain estimait que *« la copropriété commence à se trouver en difficulté dans les faits lorsque le syndicat des*

---

<sup>252</sup> Article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : « *majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés* »

<sup>253</sup> A savoir l'état descriptif de division en volumes, le cahier des charges et des servitudes, puis les statuts de l'organisme de gestion

<sup>254</sup> Article L 322-9-1 du Code de l'urbanisme, modifié par l'article 57 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : « *dans chaque copropriété, les copropriétaires peuvent charger [...] le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée des propriétaires de l'association* »

<sup>255</sup> Voir en ce sens : Vigneron G., « *Fasc. 82 : syndicats secondaires, unions des syndicats, union coopérative* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 18 juillet 2014, spéc. § 99

<sup>256</sup> Le Rudulier N., art. préc. spéc. § Le choix de l'organe de gestion

*copropriétaires voit son équilibre financier gravement compromis* »<sup>257</sup>. Il ajoute qu'« *une copropriété en difficulté peut voir ses problèmes s'aggraver assez rapidement* »<sup>258</sup>. La principale raison vient des impayés de charges : certains copropriétaires défaillants cessent de payer, puis en cascade les autres copropriétaires s'abstiennent aussi de payer par mécontentement<sup>259</sup>. Ainsi, en maintenant une copropriété en « bonne santé » l'avenir de la scission est, en principe, assuré. Ces problèmes ne sont pas propres aux ensembles immobiliers complexes, ce sont des problèmes récurrents de la copropriété.

De plus, comme nous l'avons évoqué la procédure de la liquidation du syndicat des copropriétaires n'est régie par aucune loi mais les rédacteurs peuvent l'anticiper en rédigeant des clauses dans le règlement de copropriété<sup>260</sup>. Dans ce cas, ne faudrait-il pas prévoir une telle rédaction pour anticiper de futurs problèmes ? En effet, il semble judicieux de prévoir ces clauses. Monsieur Lafond a présenté une rédaction type pouvant être introduite dans le règlement de copropriété<sup>261</sup>. Ainsi, si dans l'avenir une copropriété créée suite à la scission en volumes désire entreprendre une nouvelle scission de copropriété, elle bénéficiera de ces clauses. En effet, l'anticipation et une préparation minutieuse sont les caractéristiques fondamentales de la scission de copropriété, mais également de la copropriété et la division en volumes.

---

<sup>257</sup> Dilain C., *Les copropriétés très dégradées*, rapport du sénateur de la Seine-Saint-Denis remis à Madame Cécile Duflot, Ministre de l'égalité des territoires et du logement, Avril 2013, spéc. pp 6

<sup>258</sup> Dilain C., *ouvr. préc. spéc.* pp 6

<sup>259</sup> Voir en ce sens : Bénasse C., « *Les copropriétés très dégradées : la loi ALUR n'apporte qu'une réponse partielle* », JCP N, mai 2014, n°20, spéc. pp 9

<sup>260</sup> Voir en ce sens : Partie 2, I, A, 2

<sup>261</sup> Voir en ce sens : Lafond J., *art. préc., spéc.* § clause à insérer dans le règlement de copropriété

## Conclusion

Les ensembles immobiliers complexes, qui ont été soumis par défaut au régime de la copropriété lorsque la division en volumes était peu pratiquée, peuvent désormais recourir à l'amiable à la scission de copropriété en volumes. En effet, nous avons vu que la copropriété est trop contraignante pour ces grands ensembles, il est donc préférable de la scinder et de créer une division en volumes. Depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR a posé ce mécanisme dans la loi régissant la copropriété du 10 juillet 1965. Ainsi, une procédure longue et complexe doit être mise en place. Comme nous l'avons présenté, il faut dans un premier temps préparer minutieusement les préalables matériels, juridiques et financiers. Ensuite, l'avis du maire et une autorisation du préfet seront nécessaires avant de faire voter en assemblée générale des copropriétaires le principe et les conditions de la scission. Dès l'approbation, la scission de copropriété en volumes sera réalisée avec les conséquences qu'elle implique telles que la liquidation du syndicat et la création de l'organisme de gestion. Cependant, nous avons dénoncé des conditions trop succinctes sur la procédure à suivre dans l'article 28. Depuis un an, nous pouvons mettre en place ce mécanisme qui interroge particulièrement. Actuellement, les premières scissions de copropriétés en volumes sont en cours de réalisation. Elles semblent être une opportunité pour les ensembles immobiliers complexes de se scinder et ainsi faciliter leurs problèmes de gestion. Cependant, nous n'avons pas encore le recul nécessaire pour apprécier au mieux la procédure de scission de copropriété en volumes. Une grande vigilance est requise tant qu'il n'y aura pas de jurisprudence pour préciser certains points importants tels que la saisine des personnes publiques ou la liquidation du syndicat. Peut-être qu'une précision du législateur sera bénéfique dans les prochaines années.

De plus, si les copropriétaires ne parviennent pas à se mettre d'accord à l'amiable sur le principe et les conditions de la scission de copropriété en volumes, ils pourront à condition de représenter 15% des voix des copropriétaires saisir le juge afin d'obtenir une scission judiciaire<sup>262</sup>. C'est cette dernière qui a été réalisée à la Noue, à Bagnolet le 1<sup>er</sup> décembre 2009, comme nous l'avons évoquée. La loi ALUR a confirmé ce principe de scission judiciaire en volumes en créant un article dans la loi du 10 juillet 1965<sup>263</sup>. Cette possibilité offre un ultime recours à ces ensembles immobiliers complexes sous le régime de la copropriété qui rencontrent des problèmes de gestion et souhaitent évoluer.

La scission de copropriété en volumes n'est qu'à ses débuts. Elle a longtemps été imaginée par la doctrine et la pratique. Cependant, sa mise en œuvre reste délicate. Il sera important de suivre les éventuelles évolutions jurisprudentielles pour continuer la réflexion sur ce mécanisme et ainsi le perfectionner.

---

<sup>262</sup> Article 29-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>263</sup> Article 29-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 – créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, art. 64 : « 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 la commune du lieu d'implantation et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat »

## Bibliographie

### I – Ouvrages / Manuels / Thèses

- Andreu S., Leloup M., *La tour Montparnasse 1973-2013, Je t'aime... moi non plus*, Ed. de La Martinière, 2013
- Atias C., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, Annales de loyers et de la propriété commerciale, rurale et immobilière, 2012
- Braye D., *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – une priorité des politiques de l'habitat*, Anah, janvier 2012
- Capoulade P., Giverdon C., Givord F., *La copropriété 2012/2013*, Dalloz, Dalloz action, 2012
- Cornu G., *Vocabulaire Juridique*, Puf, Quadrige, 10<sup>e</sup> édition, 2014
- Dilain C., *Les copropriétés très dégradées*, rapport du sénateur de la Seine Saint Denis remis à Madame Cécile Duflot, Ministre de l'égalité des territoires et du logement, Avril 2013
- Lafond J., Roux J-M., *Code de la copropriété*, Lexis Nexis, code commenté, 2014
- Kischinewsky-Broquisse E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec, 4<sup>e</sup> édition, 1989
- Kischinewsky-Broquisse E., *La copropriété des immeubles bâtis – supplément à la 4<sup>ème</sup> édition à jour au 31 juillet 1994*, Litec, 1994
- Rouquet Y., *Code de la copropriété*, Dalloz, code commenté, 2014
- Walet P., *Construction en volumes*, Dalloz.fr, avril 1994 (mise à jour mars 2012)
- Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

### II – Actes de colloques / Actes de congrès / Documentations de l'Ordre des Géomètres-Experts

- ARC, « 22 propositions pour améliorer la Copropriété », propositions remises au Ministère de la Justice, abus n°2269, 14 avril 2010
- Becque-Deverre C., *Compte rendu travaux des commissions – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007*, ACNF, 2007, pp 183-186
- *Les grandes copropriétés*, Actes du Congrès 2010, Nantes les 7 et 8 octobre, Westotel, Cnam ICH
- CEJGE, *Les servitudes de droit privé et de droit public*, II<sup>ème</sup> assises de la CEJGE, Lundi 28 octobre 2013, Paris
- Chaput J-C., Rochegude S., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 2<sup>e</sup> commission*, ACNF, 2007, pp 337-517
- Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Copropriété*, Repères Experts, 2012
- Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012
- Commission relative à la copropriété, « *Recommandation n°5 relative à la division d'immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les actes descriptifs - du 1er avril 2008* », IRC, 31 août 2011
- Delattre G., Becque-Deverre C., *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103<sup>e</sup> congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 4<sup>e</sup> commission*, ACNF, 2007, pp 1006-1054

- Lebatteux-Simon A., *Les alternatives à la copropriété*, IIIème assises de la CEJGE, Mardi 21 octobre 2014, Paris
- Lelievre S., Chaix-Bryan S., « *Division de l'immeuble – le sol, l'espace, le bâti – 103e congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007 – 3e commission* », ACNF, 2007, pp 519-750
- Ordre des Géomètres-Experts, *41eme-congres des Géomètres-Experts, la copropriété et ses alternatives*, 11-13 septembre 2012, La Rochelle
- Ordre des Géomètres-Experts, *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) - Journée d'information du 15 mai 2014*, Publi-Topex, 2014, pp 82-87

### III – Mémoires

- Chevallier J., *La loi de 1965 pour la gestion de grands ensembles*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2012
- Fremont A., *Les scissions de copropriété*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2014
- Fulcheri E., *La scission en volumes : une solution pour les copropriétés dégradées ?*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2014
- Lejeail N., *Copropriété ou division en volumes : quel statut adopter ?*, Travail de Fin d'Etudes/ESGT, 2005

### IV – Articles de revues

- Atias C., « *Copropriété et division en volumes* », AJDI 2012, pp 276 et s.
- Atias C., « *Une assemblée de copropriétaires ne peut décider la création d'une association syndicale qu'à l'unanimité* », D. 1996, pp 90
- Baillon-Passe C., « *Quel avenir pour la copropriété après la loi S.R.U ?* », Petites affiches, 31 janvier 2001, n°22, pp 12 et s.
- Bénasse C., « *Loi Alur du 24 mars 2014 - Copropriété très dégradées – Solutions* », JCP N, 2014, n°20, 603
- Bérengier F., « *Abus de minorité en copropriété* », Administrer, octobre 2010, pp 36-40
- Boccara V., Becque-Deverre C., Delattre G., « *Vers une définition des pathologies de fonctionnement de l'immeuble divisé* », Petites affiches, 6 septembre 2007, n°179, pp 48
- Cambon C., « *La scission du syndicat des copropriétaires : liquidation du syndicat des copropriétaires et scission en volumes* », Actes pratiques et ingénierie immobilière, trimestriel n°2, 2014, pp 69-74
- Cambon C., Lebatteux P., « *les difficultés concrètes liées à la disparition du syndicat des copropriétaires* », Administrer, juin 2013, n°466, pp 26-32
- Capoulade P., « *La loi ALUR et la pathologie des syndicats de copropriétaires* », JCP, Octobre 2014, n°480, pp 6-15
- Capoulade P., Giverdon C., « *Propos sur les ensembles immobiliers* », RDI 1997, pp 161 et s.
- Capoulade P., Giverdon C., « *Copropriété : Règlement de copropriété, Nature, Contrat d'adhésion* », RDI 1991, pp 257
- Capoulade P., Giverdon C., « *Copropriété et ensembles immobiliers* », RDI 1990, pp 528
- Chaput J-C., « *Volumes : comment échapper au régime de la copropriété ?* », RDI, 2013, pp 87 et s.
- Chaput J-C., « *La commission de la copropriété et la construction en volumes* », RDI, 2008, pp 388
- Chaput J-C., Rochegude S., « *Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ?* », AJDI, 2007, pp 459 et s.
- Cornille P., « *Dispositions relatives à la copropriété de la loi ALUR concernant les constructeurs* », Construction-Urbanisme, mai 2014, n°5, dossier 11

- Dalbin J-F., Vinceneux A., Roulleau G., Gaillard F., « *Loi Alur - Le volet 'logement'* », Géomètre, n°2113, 2014, pp 30-45
- Dalbin J-F., « *Prise en compte de la volumétrie dans l'application du droit des sols* », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 15
- Dalbin J-F., Roulleau G., « *la scission de copropriété en volumes* », Construction-Urbanisme, décembre 2013, n°12, étude 14
- Dalbin J-F., Roulleau G., « *Division en volumes : une technique contractuelle* », Géomètre, n°2022, 2006, pp 32-45
- Daublon G., « *Droit de superficie et état descriptif de division* », Defrénois, 15 janvier 2000, n°1, pp 21 et s.
- Delattre G., Becqué-Deverre C., « *La gestion de l'immeuble bâti* », AJDI, 2007, pp 549 et s.
- Delattre G., Becqué-Deverre C., « *Quelles solutions pour le copropriétaire en difficultés ?* », AJDI, 2007, pp 552 et s.
- Delesalle T., « *la scission de copropriété en volumes* », AJDI, 2015, pp 35
- Delesalle T., « *La copropriété n'est plus une fatalité (ou comment se soustraire d'un statut préexistant)* », JCP N, 2014, n°28, 1244
- Destame C., Bombrelaut R., « *La division en volumes – formules* », JurisClasseur Copropriété, édition 1999, Fasc. 522
- Djigo A., Roux E., « *Fasc. 10 : la copropriété* », JurisClasseur Géomètre-expert, mise à jour 5 novembre 2014
- Donniou M., Raunet M., « *La scission de copropriété en volumes enfin possible !* », Le bulletin de Cheuvreux Notaires, Ed. spéciale, juillet 2014, pp 73-74
- Donniou M., Le Floch M-A., « *Arrêt de la Cour de cassation du 19 septembre 2012 : Vigilance dans la rédaction des documents de la division en volumes* », Le bulletin Cheuvreux Notaires, juin 2013, n°73, 18e année, pp 7-9
- Giverdon C., « *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et adaptation au statut de la copropriété* », RDI, 1999, pp 558 et s.
- Guitard P., « *Loi SRU et copropriété* », AJDI, 2001, pp 221 et s.
- Huertas X., « *ALUR : une avancée pour les copropriétés en difficulté* », Informations rapides de la Copropriété, 2013, n°592
- Jaffuel C., « *Les grandes copropriétés* », AJDI, 2006, pp 545 et s.
- Lafond J., Roux J-M., « *Fasc. 60 à 765 : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – actualités* », JurisClasseur copropriété, 30 juin 2014
- Lafond J., Lafond J-M., « *Dossier spécial loi ALUR* », Loyer et copropriété, Hors-série n°1, mai 2014
- Lafond J., « *Liquidation des syndicats de copropriétaires : l'impasse* », JCP N, 2008, n°38, pp 1286
- Lafond J., « *Scissions de copropriété : incidences fiscales* », JCP, 2001, n°47, pp 1718
- Lafond J., « *Scission de copropriété : comment faire après la loi SRU ?* », JCP N, 2001, n°42, pp 1539
- Lebatteux-Simon A., « *Les alternatives à la copropriété* », Loyers et Copropriété, n°1, Janvier 2015, étude 1
- Lebatteux P., « *La loi ALUR et la scission* », IRC, avril 2014, n°597, pp 24-31
- Lebatteux P., « *La scission* », Administrer, juillet 2013, n°467, pp 7-17
- Lebatteux P., « *Les origines de la copropriété* », AJDI, 2006, pp 519
- Lebatteux P., « *Syndicats coopératifs, scissions de copropriété et unions de syndicats* », JCP N, 2001, n°28
- Lebatteux P., « *Les assemblées spéciales de copropriété* », AJDI 1992, pp 264
- Le Rudulier N., « *Conditions de la scission d'une copropriété* », AJDI, 2014, pp 790 et s.
- Le Rudulier N., « *La scission de copropriété après la loi ALUR* », Loyers et Copropriété, n°11, Novembre 2014, étude 11
- Le Rudulier N., « *Fasc. 10 : Division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur Géomètre-experts foncier, mise à jour 23 septembre 2013

- Le Rudulier N., « *Division en volumes et copropriété : quels choix* », AJDI, 2011, pp 271 et s.
- Liet-Veaux G., « *Fasc. 280 : associations syndicales de copropriétaires - droit commun* », JurisClasseur construction-urbanisme, mise à jour 3 février 2015
- Michalopoulos C., « *Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble* », RDI, 1995, pp 409 et s.
- Morand M., « *Copropriété, l'organisation des ensembles immobiliers après la loi du 21 juillet 1994* », AJDI, 1995, pp 695 et s.
- Morelon F., « *Création de l'ouvrage immobilier : aspects techniques et pratiques de la division des volumes* », RDI, 1999, pp 502 et s.
- Périnet-Marquet H., « *Les conditions juridiques de la scission à la Noue* », La lettre de la Sem pact, décembre 2006, numéro spécial, n°3
- Périnet-Marquet H., « *Les ouvrages immobiliers complexes* », RDI, 1999, pp 565 et s.
- Picard V., « *Copropriété ou division en volumes : le juste choix* », Géomètre, n°2083, 2011, pp 32-42
- Picard V., « *Copropriété : les droits et les obligations des indivisaires d'un lot* », Géomètre, n°2086, 2011, pp 44-45
- Picard V., « *Décrets, règlements, horizontalité... la copropriété en trois volets* », Géomètre, n°2007, 2004, pp 27-41
- Picard V., « *3 catégories de servitudes en copropriété* », Géomètre, n°2010, 2004, pp 42-43
- Ravelet M., « *Copropriété : la loi toilettée* », Géomètre, n°2059, 2009, pp 49 et s.
- Ravelet M., Mayo M., « *La copropriété et ses alternatives - Spécial congrès de La Rochelle* », Géomètre, n°2096, 2012, pp 8-36
- Roulleau G., « *3 questions à Gérard Roulleau : la division de l'immeuble et le géomètre* », IRC, 2012, n°581
- Roux J-M., « *Grandes copropriétés : faut-il un statut spécifique ?* », IRC, septembre 2014, n°601, pp 11-16
- Roux J-M., « *La scission judiciaire de copropriété* », Construction-Urbanisme, mai 2006, n°5, étude 5
- Simiar M., « *Copropriété et division en volumes en congrès* », Géomètre, n°2082, 2011, pp 12-13
- Sizaire D., « *Sortir d'une copropriété : la division de l'article 28 nouveau de la loi du 10 juillet 1965* », Administrer, Février 2003, n°352, pp 6-11
- Sizaire D., « *Gestion des ouvrages immobiliers complexes et recours à l'association foncière urbaine* », RDI, 1999, pp 551 et s.
- Sizaire D., « *L'organisation en association syndicale foncière libre de gestion* », Administrer, Mai 1997, pp 18-26
- Sizaire D., « *Fasc. 520 : La division en volumes - nature et principes* », JurisClasseur Copropriété - édition 1999
- Sizaire D., « *Fasc. 521 : La division en volumes - application et mise en œuvre* », JurisClasseur Copropriété - édition 1999, mise à jour 1<sup>er</sup> juillet 2006
- Thiercelin M., « *Copropriété : achever la réforme* », Géomètre, n°3, 2001, pp 48-49
- Tomasin D., « *La copropriété après la loi ALUR* », AJDI, 2014, pp 414 et s.
- Tomasin D., « *La copropriété dans le projet de la loi ALUR* », AJDI, 2013, pp 578 et s.
- Tomasin D., « *La division en volumes suppose le choix d'une 'organisation différente' de la copropriété* », AJDI 2013, pp 444 et s.
- Vigneron G., « *Date et prise d'effet* », Loyers et copropriété n°2, février 2015, comm. 50
- Vigneron G., « *Fasc. 90-30 : Statut de la copropriété – éléments constitutifs de la copropriété – partie communes et parties privatives* », JurisClasseur construction-urbanisme, mise à jour 21 avril 2015
- Vigneron G., « *Fasc. 83 : scission de copropriété* », JurisClasseur copropriété, mise à jour 6 novembre 2014
- Vigneron G., « *Syndicat des copropriétaires : dissolution et liquidation* », Loyers et Copropriété, Novembre 2014, n°11, Comm. 287



- Vignerou G., « Fasc. 82 : syndicats secondaires, unions des syndicats, union coopérative », JurisClasseur copropriété, mise à jour 18 juillet 2014
- Vignerou G., « Conditions de retrait d'un lot », Loyers et Copropriété, Juillet 2014, n°7-8, Comm.222
- Vignerou G., « Fasc. 90-20 : statut de la copropriété - champ d'application du statut », JurisClasseur Construction-urbanisme, 4 décembre 2013 (mise à jour 18 juillet 2014)
- Vignerou G., Roux J-M., « Scission de copropriétés : accord des copropriétaires », Loyers et Copropriété, n°7, Juillet 2012, form. 7
- Vignerou G., « Fasc. 760 : Formulaire d'administration, scission de copropriété », JurisClasseur copropriété, mise à jour 21 mars 2012
- Vignerou G., « Liquidation de la copropriété », Loyers et Copropriété, Février 2008, n°2, Comm. 43
- Vignerou G., « Décision de l'assemblée générale », Loyers et Copropriété, n°7, Juillet 2004, comm. 135
- Zaleski V., « Association syndicale versus union de syndicat », AJDI, 2011, pp 501 et s.

## V – Décisions de justice

### **Cour de Cassation :**

- Civ. 3e, 7 mai 2014, n°13-10.986, Inédit ; JCP Aout-septembre 2014, n°479 ; AJDI 2014, pp 790, obs. Le Rudulier N.
- Civ. 3e, 19 septembre 2012, n°11-13.679 et 11-13.789, Bull. III, n°126 ; Dalloz 2012, pp 2245, obs. Chapat J-C. ; Defrénois, 30 octobre 2012 n° 20, pp 1003 obs. Atias C.
- Civ. 3e, 18 janvier 2012, n°10-27.396, Bull. civ. III, n°14
- Civ. 3e, 3 mars 2010, n°09-11.709, Bull. III, n°51
- Civ. 3e, 11 février 2009, n°08-10.109, Bull III, n°34
- Civ. 3°, 5 décembre 2007, n°07-11.118 et 07-11.204, Bull III n°220
- Civ. 3e, 4 juillet 2007, n°06-11015, Bull. III n°121
- Civ. 3e, 21 juin 2005, n°04-144.407, Inédit ; Administrer, Novembre 2005, pp 40, obs. Bouyeure J-R.
- Civ. 3°, 17 février 1999, n°97-14.368, Bull. III, n°42, pp 28
- Civ. 3°, 30 septembre 1998, n°96-21.904, Bull. civ. III, n°182; Dalloz 2000, Somm. 135, obs. Giverdon C. ; RDI, 1998, pp 691 obs. Capoulade P.
- Civ. 3°, 30 juin 1998, n°96-20.758, Bull. III, n°142, pp 94 ; Defrénois, 15 octobre 1998, n°19, pp 1180, obs. Atias C.
- Civ. 3°, 26 février 1997, n°95-12709, Inédit
- Civ. 3e, 14 novembre 1991, n°89-21.167, Bull. III, n°275, pp 162
- Cour de Cassation, Ch. Commerciale, 29 janvier 1991, n°89-10.085
- Civ. 3e, 7 mars 1990, n°88-13.386, Bull. III, n°71, pp38 ; Dalloz 1990, pp 363, obs. Atias C.

### **Cour d'Appel :**

- CA Aix-en-Provence, 1er Ch., 21 novembre 2013, n°201300675 ; AJDI, 2014, p 463
- CA Paris, Pôle 04 Ch. 2, 13 octobre 2010, n°09-17242 ; AJDI 2011, pp 64
- CA Bordeaux, 1er Ch., 16 janvier 2006, RG n°03/06519, Jurisdata n°2006-294137 ; Vignerou G., « Décision de l'assemblée générale », Loyers et Copropriété, n°6, Juin 2006, comm. 140
- CA Paris, 23ème Ch. sect. B, 11 mars 2004, n°2003/15482 ; AJDI, 2004, p 463
- CA Paris, 19ème Ch. A, 21 novembre 2000, n°1998/01624
- CA Aix-en-Provence, 4° Ch. A, 9 mars 2000 ; Recueil Dalloz 2000 p 215
- CA Paris, 23e Ch. B, 15 septembre 1995

### **Conseil d'Etat :**

- CE, 17 juillet 2009, commune de Grenoble, n°301615 ; P. Soler-Couteaux, AJDA, 2009, p 2127, obs. Soler-Couteaux P.; RDI 2009, p 568, obs. Durand P. E.; Burguburu J., « *Un ensemble indivisible peut-il faire l'objet de plusieurs permis de construire ?* », Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme, 04/2009, pp 269-280
- CE, 11 février 1994, n°109564,
- CE, 17 février 1950, n°86949, Ministre de l'agriculture c. Dame Lamotte, Recueil Lebon p 110

### **Réponse ministérielle :**

- Journal Officiel de l'Assemblée Nationale, 2 novembre 2004, n°40355, pp 8694
- Journal Officiel de l'Assemblée Nationale, 27 août 1966, n°67, pp 2879

## **VI – Ressources électroniques**

- Legifrance Le service public de la diffusion du droit : [http://www.legifrance.gouv.fr/rechJuriJudi.do;jsessionid=D3E6B3E9CB66B55D3C78203ACB407637.tpdila13v\\_1?reprise=true&page=1](http://www.legifrance.gouv.fr/rechJuriJudi.do;jsessionid=D3E6B3E9CB66B55D3C78203ACB407637.tpdila13v_1?reprise=true&page=1) - dernière visite le 20 mai 2015
- <http://www.toutsurlimmobilier.fr/projet-de-loi-alur-ce-qui-va-changer-pour-les-locataires-et-proprietaires.html> - dernière visite le 18 mars 2015
- Site d'informations pour les habitants de la Noue sur la scission judiciaire en volumes : <http://www.bagnoletlanoue.info/laNoue1/index.html> - dernière visite le 15 avril 2015
- B. Gréco, « *Le quartier Montparnasse sera métamorphosé d'ici à 2020* », Le Journal du dimanche, dimanche 22 février 2015 - <http://www.lejdd.fr/JDD-Paris/Le-quartier-Montparnasse-sera-metamorphose-d-ici-a-2020-719346> - dernière visite le 5 mai 2015
- Bulletin officiel des finances publiques – impôts, 7 F 11 ENR-Partages, BOI-ENR-PTG-10-20120912, du 12 septembre 2012 - <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2164-PGP.html> - dernière visite le 27 avril 2015
- V. Peiffer, « *Chamboule-tout à la galerie Gaité* », le Point.fr, 19 février 2014 - [http://www.lepoint.fr/villes/chamboule-tout-a-la-galerie-gaite-19-12-2014-1891211\\_27.php](http://www.lepoint.fr/villes/chamboule-tout-a-la-galerie-gaite-19-12-2014-1891211_27.php) - dernière visite le 6 mai 2015
- Q. Périnel, « *Le 'Times Square parisien', ou la métamorphose de Montparnasse* », Le figaro.fr, 25 février 2015 - [http://immobilier.lefigaro.fr/article/le-time-square-parisien-ou-la-metamorphose-de-montparnasse\\_ae187b48-bceb-11e4-83ac-c6c4206fd79f/](http://immobilier.lefigaro.fr/article/le-time-square-parisien-ou-la-metamorphose-de-montparnasse_ae187b48-bceb-11e4-83ac-c6c4206fd79f/) - dernière visite le 6 mai 2015
- Site du groupe Unibail Rodamco : <http://www.unibail-rodamco.fr/W/do/centre/> - dernière visite le 6 mai 2015
- Elnet, dictionnaire permanent construction et urbanisme : <https://www-elnet-fr.cassiope.cnam.fr> – dernière visite le 30 avril 2015

## **Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes.**

**Mémoire Master C.N.A.M. « Identification, aménagement et Gestion du Foncier »  
ESGT, LE MANS, 2015**

---

### **RESUME**

L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 propose de scinder une copropriété et ainsi faciliter sa gestion. Cependant, deux conditions trop contraignantes ont fortement limité l'application de cet article : la possibilité de division du sol et la pluralité de bâtiments. C'est pourquoi, la loi ALUR du 24 mars 2014, a introduit un nouveau mécanisme dans cet article 28, avec la scission de copropriété en volumes. Ce procédé est réservé aux ensembles immobiliers complexes qui avaient été initialement soumis au régime de la copropriété quand la division en volumes était peu pratiquée. En effet, le régime de la copropriété est mal ou pas adapté à ces ensembles qui présentent des difficultés de gouvernance dues aux nombreux copropriétaires avec des intérêts divergents. En pratique, la mise en œuvre de ce nouveau mécanisme interroge tout particulièrement car le législateur a posé des conditions trop succinctes. Il convient donc de les étudier et d'anticiper toutes les conséquences de la scission pour pouvoir créer une structure juridique efficace et pérenne.

**Mots clés : scission de copropriété, scission de copropriété en volumes, ensembles immobiliers complexes, article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, liquidation du syndicat, organisme de gestion, union de syndicats, pouvoirs publics, copropriété**

---

### **SUMMARY**

Article 28 of the Law of 10 July 1965 proposes to split a condominium and facilitate its management. However, two excessive conditions have greatly limited the application of this article: the possibility of ground division and the plurality of buildings. Therefore, the ALUR Act of 24 March 2014, introduced a new mechanism in article 28, with the split condominium volumes. This process is reserved for property complexes that were originally subject to the rules of the condominium when the volume division was rarely practiced. Indeed, the system of joint ownership is poorly or not suited for these sets that have governance difficulties due to the many co-owners with divergent interests. In practice, the implementation of this new mechanism specifically questioned because the legislature has asked too succinct terms. It is therefore necessary to study them and to anticipate all the consequences of the split created to provide an effective and sustainable legal structure.

**Key words : condominium, Condo split condominium, splitting volumes, property complexes , Article 28 of Law No 65-557 of 10 July 1965 , liquidation of the union, management body , union of unions , public authorities, condominium**