



HAL
open science

La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe

Agathe Malot

► To cite this version:

Agathe Malot. La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe. Sciences de l'environnement. 2016. dumas-01652416

HAL Id: dumas-01652416

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01652416>

Submitted on 30 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
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

Présenté en vue d'obtenir

Le DIPLÔME DE MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification Aménagement et Gestion du Foncier

par

Agathe MALOT

La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du
règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe

Soutenu le 14 juin 2016

JURY

PRESIDENT :	Madame Elisabeth BOTREL	Présidente du jury
MEMBRES :	Monsieur Jean-Christophe BUREAU	Maître de stage
	Madame Laurence CATIN	Professeur référent
	Madame Corine SAMSON	Professeur ESGT

Remerciements

Avant d'entrer dans le cœur du sujet, je tiens à formuler toute ma reconnaissance aux personnes qui m'ont apporté leur aide et leur soutien lors de l'élaboration de ce mémoire et plus généralement tout au long de ces années d'études.

J'aimerais d'abord exprimer toute ma gratitude à Monsieur Jean-Christophe Bureau, géomètre-expert, qui m'a fait confiance pour ce travail de fin d'études. Outre sa disponibilité permanente, ses conseils et son expérience m'ont été précieux pour mener à bien mes recherches.

Merci également à Madame Laurence Catin, professeur à l'Institut de la Construction et de l'Habitation de l'Ouest, pour m'avoir soutenue, conseillée et orientée tout au long de ce travail.

Je tiens ensuite à remercier :

- L'ensemble des collaborateurs du cabinet de géomètre-expert de Monsieur Bureau, à savoir Mesdames Vié et Bureau et Monsieur Martin, pour l'accompagnement et la bonne humeur qu'ils m'ont réservés au quotidien, me permettant de réaliser ces vingt semaines de stage dans les meilleures conditions.
- Tous les professionnels qui m'ont apporté des éclairages sur des problématiques liées à leurs différentes spécialités : Madame Stéphanie Laporte Leconte, directrice de l'Institut de la Construction et de l'Habitation de l'Ouest, Monsieur Philippe Sechet, Géomètre expert à Paris, Monsieur Nicolas Page, géomètre expert à Nantes et Monsieur Jean Marc Le Masson, avocat au Barreau de Nantes.
- Madame Elisabeth Botrel, pour avoir accepté la présidence de ce jury.

Liste des abréviations

ALUR (Loi) : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Art. : Article

CA : Cour d'appel

Cass. : Cour de cassation

CE : Conseil d'Etat

Civ. : Chambre civile

EDD : Etat descriptif de division

ENE (Loi) : Engagement National pour l'Environnement

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RCP : Règlement de Copropriété

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRU (Loi) : Solidarité et au Renouvellement Urbains

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	5
I. LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES EN COPROPRIETE EN MATIERE DE DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET DE STATIONNEMENT	19
I.1. LA DESTINATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE.....	19
I.1.1. Les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme	19
I.1.2. La destination de l'immeuble en copropriété.....	21
I.1.2.a. Les éléments qui interviennent dans le choix de la destination de l'immeuble.....	21
I.1.2.b. Evolution de la destination de l'immeuble.....	24
I.2. LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT : DE L'URBANISME A LA COPROPRIETE	25
I.2.1. Les dispositions du code de l'urbanisme en matière de stationnements	25
I.2.1.a. Généralités	25
I.2.1.b. Dérogations	27
I.2.2. L'article 8 de la loi de 1965	28
II. L'AMENAGEMENT DES REGLES D'URBANISME AU TRAVERS DE CLAUSES DANS LE REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	29
II.1. LES CLAUSES DU REGLEMENT DE COPROPRIETE PORTANT SUR LES LOTS A DESTINATION COMMERCIALE.....	29
II.1.1. Conditions de jouissance des parties privatives	29
II.1.1.a. Généralités	29
II.1.1.b. Les restrictions au droit de jouissance.....	29
II.1.1.c. Changement d'affectation : règlementation et procédure.....	30
II.1.2. L'enseigne : droit accessoire aux parties communes	32
II.1.2.a. Généralités	32
II.1.2.b. Clauses illicites réputées non écrites et leurs conséquences.....	33
II.1.2.c. Clauses licites.....	34
II.1.3. Troubles anormaux du voisinage	35
II.2. LA GESTION DES STATIONNEMENTS DANS UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE	36
II.2.1. La répartition des places de stationnement	37
II.2.1.a. Création de lots	37
II.2.1.b. Clause d'aggravation de charges.....	40
II.2.2. Nouveaux concepts de mutualisation des stationnements.....	40
II.2.2.a. Concept	40
II.2.2.b. Avantages.....	41
II.2.2.c. Mise en place en copropriété.....	42
Conclusion.....	46
Bibliographie	47
Liste des figures.....	49
Table des annexes.....	50

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 appartement par étage plus un escalier commun »¹.

En effet, lors de la première dynastie Babylonienne il y a plus de 4000 ans, existaient des édifices comportant plusieurs étages, mais ces derniers étaient exclusivement composés de propriétés privatives juxtaposées.² Ce modèle de division de la propriété par étages a ensuite perduré au fil des siècles, l'organisation de la gestion étant alors réglée par différentes coutumes.

L'article 664³ du Code civil, en vigueur depuis 1804, évoque le terme de copropriété. On retrouve dans ce texte qui fait apparaître pour la première fois la propriété commune, le principe des propriétés superposées.

Cet article disposait alors que :

« Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne réglant pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

- Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient ;
- Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;
- Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite⁴ ».

Le législateur ne prévoyait aucun mode de gestion, il n'y avait pas de règlement de copropriété, seulement une répartition des charges d'entretien du gros œuvre. De plus, les dispositions de cet article étaient vouées à s'appliquer de manière supplétive dans le cas où les titres de propriété ne prévoyaient aucune organisation différente. Mais les limites de ce texte se sont révélées dès la fin du XIXe siècle, avec la multiplication des réseaux (eau courante, gaz, électricité) et l'apparition des ascenseurs.

Le statut de la copropriété, tel qu'on le connaît aujourd'hui en France, naît avec la loi du 30 juin 1938⁵. Cette loi portait sur le régime des sociétés de construction (Chapitre I) et sur celui des immeubles divisés par étages (Chapitre II). Le législateur consacrait alors dix articles à la copropriété. On y trouvait la notion de division en « appartements » constitués d'une partie privative et d'une quote-part, indissociable de la propriété, des parties communes de l'immeuble. Cette organisation est gérée par le syndicat qui réunit le syndic de copropriété lors d'assemblées générales. Le règlement de copropriété, document qui tient

¹ P. Lebatteux « Les origines de la copropriété » ADJI, pp519

² P. Lebatteux art. préc. , pp519, spéc. § *Copropriété Mosaïque*

³ Abrogé par la loi du 30 juin 1938 elle-même abrogée par la loi du 10 juillet 1965

⁴ Article abrogé par la loi n°1938-06-28, article 13, lui-même abrogé par la loi n°65-557 article 48

⁵ Loi n°1938-06-28 du 30 juin 1938

un rôle essentiel, apparaît avec cette loi mais reste un document facultatif. Cette législation comportait toutefois de réelles insuffisances, compte tenu du fait notamment que les améliorations de l'immeuble devaient être votées à l'unanimité. Les décisions pouvaient alors être bloquées ce qui empêchait l'immeuble d'évoluer. Cependant, la limite principale de cette loi résidait dans son caractère supplétif. En effet, dans de nombreux articles la mention « à défaut de convention contraire ⁶ » était précisée.

Le nombre d'immeubles dont la propriété est divisée et la taille de ceux-ci a beaucoup augmenté après la seconde guerre mondiale ce qui a poussé à l'apparition de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de son décret d'application du 17 mars 1967. Ces textes ont alors permis d'encadrer les problèmes liés à l'entretien des parties communes de ces immeubles et d'organiser leur gestion. La principale innovation de cette nouvelle législation se trouve dans l'article 43 qui annonce le caractère impératif de celle-ci.⁷

Les objectifs de la loi sont de donner des définitions juridiques précises, de garantir les droits des copropriétaires contre les clauses abusives que peut contenir un règlement de copropriété et de faciliter la gestion collective de l'immeuble. En effet, l'article 8 de cette loi impose la rédaction d'un règlement de copropriété ainsi que sa publication au service de la publicité foncière.

De plus, de nouvelles règles de majorité sont posées aux articles 24⁸, 25⁹ et 26¹⁰ de la loi. Elles concernent les décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires qui sont votées selon leur importance à une certaine majorité. 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 innovation permet ainsi de faciliter l'évolution d'une copropriété contrairement à l'ancienne législation de 1938. Mais le législateur a prévu d'autres stipulations permettant de gérer et faire évoluer au mieux les copropriétés. Ainsi, depuis plus de cinquante ans, cette loi permet de gérer les immeubles répondant au statut de la copropriété, mais les contraintes urbanistiques actuelles ont conduit à l'élaboration de certaines lois comme la loi ALUR¹¹ ou la loi de transitions énergétiques¹² qui sont venus compléter et modifier la loi de 1965.

Cependant, malgré une actualisation régulière et des améliorations incontestables apportées au statut, ces textes sont parfois critiqués et donnent lieu à des contentieux importants. En effet, la législation actuelle ignore totalement les grandes copropriétés puisqu'elle ne fait aucune différence entre une petite copropriété de quelques lots et une grande copropriété

⁶ Les articles 6, 7, 9 et 10 de la loi du 30 juin 1938 en font mention

⁷ Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 : voir annexe 1

⁸ Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (chaque copropriétaire vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de partie commune). (Voir annexe 1)

⁹ Majorité des voix de tous les copropriétaires (présents ou absents lors de l'assemblée générale) (Voir annexe 1)

¹⁰ Majorité des membres du syndicat et représentant au moins deux tiers des voix (Voir annexe 1)

¹¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

¹² Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

de plusieurs centaines de lots. Or les années 1960-1970 ont été marquées par une forte croissance urbaine.

■ **Graphique 2 : Évolution démographique des espaces périurbains entre 1962 et 2006**

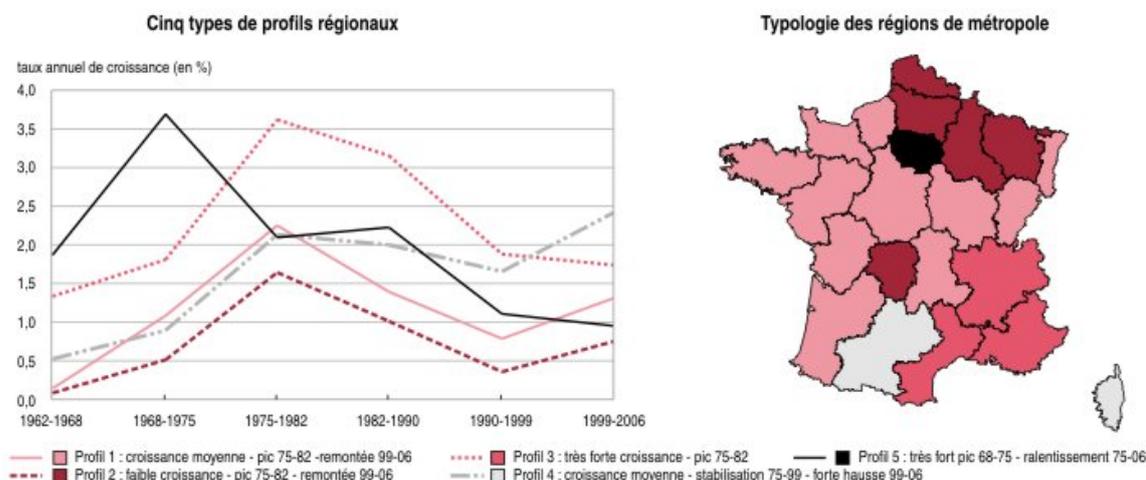


Figure 1 : Evolution démographique des espaces périurbains - Source INSEE

De très grands ensembles soumis au régime de la copropriété ont alors été créés : les grands ensembles et les ensembles immobiliers complexes. Ces grandes copropriétés font apparaître les limites de la loi puisque c'est dans ce genre de bâtiment que « toutes les pathologies de la copropriété sont aggravées¹³ ».

Par exemple, dans ces grandes copropriétés, souvent composées de plusieurs bâtiments, les copropriétaires qui ne se sentent pas concernés par certaines résolutions ne se rendent pas aux assemblées générales. Cela crée parfois un taux d'absentéisme qui conduit à l'impossibilité de voter les résolutions en raison d'un quorum¹⁴ non atteint pour respecter les règles de majorité précédemment évoquées.

Un grand ensemble se caractérise par un immeuble composé de plusieurs bâtiments dont tous les lots sont destinés au même usage (le plus souvent l'habitation). Un ensemble immobilier complexe quant à lui répond au besoin de densification de l'espace. C'est la superposition, sur une même parcelle d'espaces publics et privés, de bureaux, commerces, habitations. L'ensemble immobilier complexe est défini par le législateur en 2014 « 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 autonome¹⁵ ».

Ces ensembles ont la particularité de faire cohabiter le domaine public et les propriétés

¹³ S. Lelievre, S. Chaix-Bryan, « Division de l'immeuble, le sol, l'espace, le bâti », 103^e Congrès des notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007- 3^e commission, ACNF, 2007, pp 519-750, spéc. pp 785

¹⁴ Définition du Larousse : « Nombre de membres présents exigé dans une assemblée délibérante pour que le vote soit valable. »

¹⁵ Article 28 de la loi du 10 juillet 1965 (Voir annexe 1)

privées. Or, le statut de la copropriété implique une indivision forcée des parties communes, ce qui est contraire aux principes d'imprescriptibilité et d'inaliénabilité du domaine public¹⁶. On trouve deux solutions à ce problème : le déclassement¹⁷ ou la division de l'immeuble en volumes.

Aujourd'hui encore, l'aménagement urbain constitue « *un enjeu prioritaire pour améliorer notre qualité de vie et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment en mettant en œuvre la ville durable en réservant nos ressources, nos paysages et notre territoire*¹⁸ ». Cette volonté de protéger l'environnement s'est traduite en France par la promulgation de certaines lois : la loi n° 2000-1208 dite SRU du 13 décembre 2000, les lois Grenelle 1 et 2 du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010. Ces trois lois ont pour objectif commun de continuer à urbaniser les zones déjà urbanisées et de limiter l'étalement urbain pour protéger au maximum les espaces non urbanisés, agricoles et naturels. Cette volonté de densifier est traduite par certains urbanistes par l'expression « construire la ville sur la ville¹⁹ ». Par exemple, l'organisation des parcs de stationnement est un enjeu majeur pour lutter contre l'étalement urbain. En effet, nous verrons que de nouveaux concepts ont été développés afin de répondre aux dispositions de ces lois. De même, le principal enjeu de l'urbanisme est une gestion organisée du foncier et des activités qui le composent. La destination de l'immeuble paraît donc être un critère fondamental pour répondre aux dispositions urbanistiques actuelles.

Pour illustrer ce mémoire nous nous appuyons sur un projet d'ensemble immobilier complexe situé dans le quartier Erdre Porterie à Nantes. L'opération complète et achève l'extension du centre bourg du secteur et joue ainsi un rôle clé. Ce programme est dense en logements et propose l'implantation d'un centre commercial de quartier composé d'un supermarché et de cellules commerciales associées. Il est accompagné d'un parc de stationnement de plus de 200 places répartis sur deux étages. La notice explicative de ce projet spécifie l'importance d'une écriture architecturale unitaire pour intégrer cet ensemble dans le tissu urbain existant. Ainsi, on comprend que l'harmonie générale de l'ensemble est essentielle. Les lots à usages commerciaux, tous situés au rez-de-chaussée, devront s'intégrer harmonieusement dans le projet et ainsi, la question des enseignes extérieures apposées en façade constitue un véritable enjeu. De même, la répartition des stationnements entre les différents usagers doit être établie après une mûre réflexion. Mais la première question qui s'est posée lors de la préparation de ce projet a été de savoir si une division volumétrique était réalisable ou si l'on devait appliquer le statut de la copropriété issu de la loi de 1965 .

Afin d'expliquer le choix de la copropriété et non de la division en volumes dans le cadre de ce mémoire, nous allons nous intéresser aux critères nécessaires à la naissance de cha-

¹⁶ Article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques : « *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.* »

¹⁷ Article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques : « *Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.* »

¹⁸ www.developpement-durable.fr

¹⁹ Thème 4 « Construire la ville sur la ville » <http://www.euopan-europe.eu/fr/sessions-info/euopan-4>

cun des deux types de gestion.

Pour cela, il faut étudier les textes se rapportant à chacune de ces gestions.

L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés* ».

Cet article met en évidence deux domaines d'application de la loi de 1965 :

1. Un domaine d'application obligatoire du statut de la copropriété défini à l'alinéa 1 concerne les immeubles ou groupes d'immeuble bâtis dans lesquels la propriété est divisé en lots, comprenant chacun une partie privative²⁰ et une quote-part de partie commune²¹.

Plusieurs conditions sont nécessaires à l'application obligatoire du statut.

La première condition est que l'on doit avoir à faire à un immeuble ou groupe d'immeuble **bâti**.

Le statut n'est donc pas applicable aux terrains nus, la Cour de cassation l'a rappelé en 2003²².

Le statut n'est pas non plus applicable aux immeubles en cours de construction.

Il faut donc savoir, à quel moment on considère que l'immeuble est considéré comme bâti.

La Cour de cassation a statué en disant qu'un immeuble est considéré comme bâti à compter de son achèvement²³.

La question qui se pose maintenant est la définition du mot achèvement.

²⁰ Article 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.*

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.»

²¹ *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.*

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

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

²² Cass. 3e civ. 17 déc. 2003, pourvoi n°02-17783

²³ Cass. 3e civ. 30 sept. 1998

La Cour de Paris a stipulé que le régime de la copropriété serait applicable à partir du moment où l'immeuble serait habitable pour partie au moins²⁴.

Ainsi, lors du 103^{ème} congrès des notaires, il a été décidé que l'évènement qui serait le fait générateur de la naissance de la copropriété serait la livraison du premier lot, et donc, l'existence d'au moins deux copropriétaires.

On doit avoir affaire à *un immeuble ou un groupe d'immeuble*.

Que l'on soit dans le cas d'une copropriété verticale ou horizontale, le critère d'homogénéité est essentiel. En effet, il s'agit des droits indivis dont disposent les copropriétaires sur le sol.

La seconde condition est la pluralité de propriétaires. En effet, l'article dispose « *la propriété est répartie, entre plusieurs personnes* ».

Il faut au moins deux copropriétaires. Comme nous l'avons vu précédemment, la copropriété naît dès lors que le premier lot est livré et qu'on a donc deux copropriétaires au moins.

Enfin, on doit avoir une répartition de l'immeuble « *par lots* »

Chaque copropriétaire doit posséder une partie privative et une quote-part de partie commune.

Dès l'instant où ces conditions sont réunies, le statut de la copropriété est à appliquer de manière obligatoire et il est impossible d'y déroger en prévoyant un quelconque autre mode de gestion.

2. Un domaine d'application facultatif du statut de la copropriété défini à l'alinéa 2 de l'article 1er. Il concerne, à défaut de convention contraire, les ensembles immobiliers faisant l'objet de droits de propriété privés.

Le champ d'application facultatif du statut :

Dans un premier temps il faut s'intéresser à la distinction entre un groupe d'immeubles et un ensemble immobilier : pour cela, il faut faire une analyse des titres. En effet, la propriété du sol n'est pas la même dans les deux cas :

- Dans un groupe d'immeubles, la propriété est répartie entre tous : on parle d'homogénéité du sol.
- Dans un ensemble immobilier, la propriété du sol fait l'objet d'attributions diverses : on parle d'hétérogénéité du sol.

Monsieur Sizaire, avocat à la Cour de Paris, en donnait cette définition : « *Toutes les parcelles servant d'emprise à l'ensemble immobilier ne sont pas soumises au même régime et (...) peuvent faire l'objet de droits privés en vertu desquels soit un copropriétaire, soit un groupe de copropriétaires reçoit le droit d'utiliser, notamment en y édifiant des bâtiments à son profit exclusif, une superficie, une parcelle déterminée.* »

²⁴ CA Paris 9^{ème} Ch. B, 8 février 2011

Dans un second temps il faut s'intéresser à ce que signifie « *une organisation différente* ». La forme de cette organisation n'est pas stipulée dans l'article 1^{er} de la loi. Toutefois on a des indications sur son mode d'établissement :

- L'article parle de « *convention contraire* », c'est-à-dire un document écrit témoignant d'un accord unanime.
- L'article parle d'une « *organisation différente* », c'est-à-dire une entité juridique autonome, dotée de la personnalité morale. Parmi ces organisations on peut par exemple citer : le syndicat professionnel, l'association loi 1901, l'union de syndicat, l'association syndicale libre et l'association foncière urbaine libre (ordonnance du 1^{er} juillet 2004 abrogeant la loi du 21 juin 1865), la division volumétrique, ... Nous nous intéresseront principalement à la division volumétrique pour établir un choix entre copropriété et organisation différente. En effet, cette technique aujourd'hui reconnue et maîtrisée par les praticiens est rendue très accessible par son caractère purement conventionnel et la souplesse qu'elle offre concernant la gestion d'ensemble immobilier complexe.

La pratique de la division en volumes est apparue en 1962 à l'initiative de Maître Thibierge, notaire à Paris, et Monsieur Cumenge, directeur juridique de l'EPAD, Etablissement Public d'Aménagement de La Défense²⁵.

Cette technique permet de diviser en trois dimensions l'espace et de conférer une totale autonomie à chaque volume créé. Elle a été créée comme une dérogation au statut de la copropriété de la loi de 1965. Ainsi, elle est applicable à tout immeuble qui ne rentre pas dans les critères du 1^{er} alinéa de l'article 1 de la loi de 1965 à certaines conditions que nous allons expliquer.

Monsieur Sizaire, a donné une définition complète de la division en volumes « *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 un en dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant, respectivement, dans l'emprise d'un volume défini 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*²⁶ ».

Cette technique s'appuie sur les articles 552 et 553 du code civil qui disposent respectivement :

- « *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fon-*

²⁵ Récemment devenu EPADESA, Établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche suite à la fusion de l'Établissement public pour l'aménagement de la région de la Défense et de l'Établissement public d'aménagement Seine-Arche.

²⁶ D. Sizaire, *Fasc. 520 : Division en volume – nature et principes* », Jurisclasseur Copropriété, 16 mars 1999, spéc. § 1.

ciers".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

- *« Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »*

La Commission Relative à la Copropriété²⁷, a énoncé des recommandations concernant la division en volumes (recommandation n°5 du 1^{er} avril 2008) :

- *« que la division volumétrique ne doit donner naissance à aucune partie commune(...) »*,
- *« qu'avant de recourir à la division volumétrique, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas (...) »*,
- *« que dans la division volumétrique, le droit de propriété s'exerce non sur le sol, mais sur un volume défini selon des cotes planimétriques et altimétriques»*,
- *« que ce volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature (...) »*,
- *« que chaque volume constitue une propriété distincte (...)»*,
- *« que dans cette hypothèse, deux divisions soient réalisées :*
 - *Une division primaire : la division en volumes de l'ensemble immobilier complexe, édifié ou à édifier sur une ou plusieurs parcelles cadastrales,*
 - *Une division secondaire, assiette foncière de la copropriété, est remplacée par celle de volume immobilier (...)»*

Comme nous l'avons vu, la division en volumes est très libre puisqu'elle n'est pas encore encadrée. Elle est donc utilisée par de plus en plus de praticiens comme un outil alternatif à la copropriété. La Cour de cassation a admis cette option²⁸ mais à condition que les documents²⁹ soient rédigés avec beaucoup de minutie et que les structures des bâtiments soient indépendantes les unes des autres afin de ne créer aucune partie commune³⁰.

²⁷ Cette commission a été supprimée par le décret n° 2014-132 du 17 février 2014

²⁸ Cass. 3^e civ., 8 sept. 2010, n°09-15.554: JurisData n°2010-016052; Bull. Civ. 2010, III, n°152

²⁹ Les documents qui composent une division en volumes sont :

- un état descriptif de division en volumes (soumis aux mêmes dispositions que l'état descriptif de division de copropriété),
- l'acte constitutif des servitudes (réseau de servitudes),
- un cahier des charges de la construction, un cahier des règles d'usage et d'occupation,

Après avoir exposé législativement les contraintes de ces deux modes de gestion, l'analyse structurelle du bâtiment s'impose pour faire un choix.

Dans l'exemple de l'ensemble immobilier d'Erdre Porterie, la dalle du bâtiment parking repose sur le toit du centre commercial. Or, comme en témoigne le plan joint en page 38 du mémoire, quelle que soit la nature des stationnements, qu'ils soient destinés au logement ou aux commerces, l'accès au parking est le même. Ainsi, il est impossible de réaliser une volumétrie car la dalle est une partie commune, cet ensemble immobilier complexe sera donc soumis au régime de copropriété. Mais quels sont les enjeux principaux quant au bon fonctionnement d'un ensemble immobilier complexe en copropriété ?

Une mise en copropriété passe par la rédaction d'éléments fondamentaux :

- Le Règlement de Copropriété (RCP)
- L'Etat descriptif de Division (EDD)
- Les éventuelles pièces annexes (plans,..)

Le principal enjeu des ensembles immobiliers complexes est de regrouper une diversité d'activités avec des habitations sans que pour autant les copropriétaires soient gênés par les différentes destinations de l'immeuble. Le but du rédacteur de la copropriété est donc de la mettre en place de manière à ce que chaque copropriétaire puisse user de son lot sans être freiné par le gigantisme et la complexité de la copropriété. Pour cela, il est impératif que le règlement de copropriété soit rédigé de manière à satisfaire les désirs et besoins de tous les copropriétaires.

Comme dispose l'article 8³¹ de la loi de 1965, le règlement de copropriété présente un caractère obligatoire. En application de l'alinéa 1 de l'article 1 de la loi de 1965, tout immeuble répondant aux critères cités dans cet article est soumis au régime de la copropriété peu importe si le règlement existe ou non. En conséquence, si ce document n'a pas été dressé avant que le statut de la copropriété soit applicable (on parle alors de règlement préalable), l'établissement du règlement peut être fait par le syndicat ou résulter d'un acte judiciaire³².

Une fois mis en place, le règlement s'applique à tous les copropriétaires, qu'ils soient consentants ou opposants à celui-ci.

Le règlement de copropriété a pour objet de fixer les droits et obligations des copropriétaires de lots au sein de l'organisation collective. Il détermine la destination des parties communes et des parties privatives de l'immeuble ainsi que leur conditions de jouissance.

-
- les statuts de l'organe de gestion, en général une association syndicale libre (ASL) de propriétaires, qui reçoit mission de faire respecter les cahiers des charges.

³⁰ V. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n°11-13.679 et 11.13-789 : JurisData n°2012-020889. – JC. Chaput et G. Durand Pasquier, Volumes ou copropriétés : quelle liberté de choix ?

³¹ L'article 8 est d'ordre public d'après l'article 43

³² Cass. 3^e civ., 15 novembre 1989, n° 87-15.213

Il fixe les règles d'administration des parties communes et enfin, il fait état de la répartition des charges³³.

Le rédacteur de la copropriété a la possibilité d'adapter le statut de la loi de 1965 aux grandes copropriétés. Nous allons rappeler quelles sont les possibilités offertes par cette loi pour simplifier la gestion de l'ensemble et leur modalités de mise en place et d'utilisation.

Dans une grande copropriété, le rédacteur peut choisir de créer par exemple un syndicat secondaire. Cette possibilité est donnée par le législateur à l'article 27³⁴ de la loi de 1965. Le second alinéa de ce même article définit le rôle de ce syndicat. Il dispose que « *Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété* ».

Ainsi, la création d'un syndicat secondaire permet de décentraliser la gestion des grandes copropriétés. Le but est de créer un organe de gestion de taille inférieure au syndicat principal, permettant aux copropriétaires de gérer les propres intérêts du ou des bâtiments qui les concernent et cela permet par exemple de lutter contre la stagnation. En effet, à cause de leur gigantisme, les décisions sont difficilement votées en raison des règles de majorité et la copropriété est alors bloquée.

Toutefois, il faut que l'immeuble remplisse deux conditions pour que cette possibilité soit envisagée :

- L'immeuble doit comporter plusieurs bâtiments.
- Le syndicat doit se réunir en assemblée spéciale.

Concernant la pluralité de bâtiments, une réponse ministérielle, a précisé ce dont il s'agissait : « *des constructions indépendantes les unes des autres, même si ces constructions sont desservies par des équipements communs* ».

La mise en place d'un tel organe peut se faire :

- Dès l'origine de la copropriété, dans le règlement de copropriété.
- Par décision de l'assemblée **spéciale** des copropriétaires dont les lots composent les bâtiments concernés et selon les dispositions de l'article 25³⁵ de la loi de 1965. Comme il l'est précisé à l'article 25-1³⁶ de la loi de 1965, si une décision n'a pas pu être prise selon les dispositions de l'article 25, mais qu'un tiers des voix ont tout de

³³ Article 10 de la loi de 1965 : Voir annexe 1

³⁴ Article 27 : voir annexe 1

³⁵ Article 25 : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (...)* » (voir annexe 1)

³⁶ Article 25 -1 : « *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.* » (Voir annexe 1)

même étés recueillies, la même assemblée peut revoter la décision selon les dispositions de l'article 24³⁷.

La constitution d'un syndicat secondaire doit être constatée par la rédaction d'un procès-verbal d'assemblée spéciale et notifiée à tous les copropriétaires concernés. Comme pour ce qui est des décisions prises lors des assemblées et conformément à l'article 42 de la loi de 1965, les copropriétaires concernés ont un délai de deux mois pour contester une décision prise en assemblée spéciale et dans notre cas la création d'un syndicat secondaire. Passé ce délai de deux mois, le syndicat secondaire peut agir. Ce syndicat a la personnalité civile³⁸ et peut donc, au même titre que le syndicat principal, acquérir au sein des bâtiments qui le concernent, des lots ou encore des parties communes spéciales.

Un des conséquences de la création d'un syndicat secondaire est la spécialisation des parties communes.

En effet, l'article 4 dispose que « *Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.* » et nous laissent donc comprendre que l'on peut spécialiser des parties communes.

De même, l'article 27 dispose que « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire* ». Ainsi, la loi offre la possibilité de rendre autonome chaque bâtiment de la copropriété pour en décentraliser la gestion dans une grande copropriété.

Il découle de l'article 4 de la loi de 1965 que deux catégories de parties communes peuvent être créées :

- Les parties communes générales
- Les parties communes spéciales

NB : La possibilité de créer ces deux catégories de parties communes n'est plus discutée³⁹.

Les parties communes spéciales sont nécessaires à la bonne évolution et à l'entretien de l'immeuble. En effet, si des copropriétaires possédaient des tantièmes de charges générales sur des parties communes dont ils n'ont pas l'usage, ils pourraient refuser de payer les charges d'entretien afférentes à ces services.

Pour éviter ça, les parties communes spéciales peuvent être créées soit dès l'origine de la copropriété soit dans une copropriété existante.

³⁷ Article 24 : « *I.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.* » (Voir annexe 1)

³⁸ Alinéa 3 de l'article 27 de la loi de 1965 (Voir annexe 1)

³⁹ Cass. 3e civ., 21 févr. 1978, n° 76-14.288 : Bull. civ. III, n° 89 ; JCP N 1978, II, p. 267, note Atias

Dans le premier cas, c'est l'initiateur de la copropriété qui décide de spécialiser ou non les parties communes. La création des parties communes spéciales, comme le fait remarquer Monsieur Bouyeure, « est le plus souvent mises en œuvre lorsque l'immeuble est composite et notamment, comporte des bâtiments distincts ». ⁴⁰

L'initiateur de la copropriété, peut rédiger le règlement de copropriété de manière à ce que chacun des bâtiments constitue des parties communes spéciales ⁴¹. Dans ce cas, le sol, les clôtures et locaux réservés à l'usage des services généraux seront les seules parties communes générales de la copropriété.

Toutefois, la possibilité de créer des parties communes spéciales ne nécessite pas forcément la condition de pluralité de bâtiment. En effet, l'article 3 de la loi de 1965 dispose que « Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ».

L'autre possibilité est de créer les parties communes alors que la copropriété existe déjà et ce à la demande du syndicat des copropriétaires. Cette création de parties communes spéciales va entraîner une nouvelle répartition des charges et la modification du règlement de copropriété. Rappelons qu'un tel changement, bien qu'il soit à l'initiative des copropriétaires, ne peut s'opérer que s'il est voté à l'unanimité des copropriétaires ⁴² lors de l'assemblée générale.

La mise en place de parties communes spéciales a plusieurs conséquences :

- Les décisions portant sur les parties communes de la copropriété (mais pas seulement), sont votées en assemblées générales d'après l'article 17 de la loi de 1965 : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires »

Les parties communes spéciales créent entre les copropriétaires concernés un droit de propriété indivis. Les autres copropriétaires, qui ne sont pas concernés par ces parties communes particulières, n'ont aucun droit de propriété indivis sur ces parties. ⁴³

L'article 22, I, dispose que « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. ».

Ainsi, ces dispositions laissent entendre que certaines décisions ne seront prises qu'entre les copropriétaires possédant des quotes-parts de parties communes sur ces dites parties puisque les autres membres du syndicat ne possèdent aucun droit réel sur ces parties communes spéciales ⁴⁴.

Les décisions peuvent être votées soit en assemblée générale soit en assemblée spéciale.

⁴⁰ J.R Bouyeure – « La Spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 » - Administrer n°433, juin 2010

⁴¹ Cass. 3e civ. 3 juin 2009, n° 08-16.379

⁴² Article 26 –dernier alinéa - de la loi de 1965 : « Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

⁴³ Cl. Giverdon, obs. sous TGI Paris, 12 mars 1984, D. 1984, IR, p.381.

⁴⁴ CA Paris, 6 septembre 1996, RDI 1996, p.609, obs. Cl. Giverdon

La création d'un syndicat secondaire et de parties communes spéciales ont pour conséquence commune la spécialisation des charges.

Définies à l'article 10⁴⁵ de la loi 1965, il existe deux types de charges en copropriété, définies respectivement aux alinéas 1 et 2 de l'article 10 :

- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun
- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

La spécialisation des charges est possible⁴⁶ dans certains cas :

- « *Création d'un syndicat secondaire*
- *Existence de parties communes spéciales*
- *Spécialisation contractuelle*
- *Spécialisation judiciaire* »

Ainsi, à la lecture de cet article on comprend que certaines charges ne peuvent être supportées que par certains copropriétaires.

Les membres du syndicat ne possédant aucune quote-part de partie commune sur certaines d'entre elles, les parties communes dites spéciales, ne sont pas tenus de participer aux charges afférentes à ces équipements communs⁴⁷.

Les adaptations de la loi de 1965 que nous avons brièvement explicitées ne sont pas les seules opportunités offertes par le législateur au rédacteur de la copropriété.

En effet, le règlement de copropriété peut contenir, en plus des dispositions obligatoires, des clauses facultatives justifiées par la destination de l'immeuble. Celles-ci seront particulièrement adaptées dans les ensembles immobiliers complexes où diverses destinations cohabitent.

Le bon fonctionnement d'une telle copropriété passe donc par la rédaction exemplaire du règlement de copropriété.

Ce mémoire n'a pas pour objet de voir les adaptations possibles de la loi de 1965 que nous avons rappelés précédemment. Nous cherchons à voir jusqu'où le règlement de copropriété peut aller pour fixer les règles de vie de la copropriété à travers des clauses. Dans un ensemble immobilier complexe en copropriété deux éléments semblent potentiellement conflictuels et méritent une attention particulière dans le règlement de copropriété.

⁴⁵ L'article 10 est d'ordre public d'après l'article 43

⁴⁶ J.R Bouyeure – « La Spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 » - Administrer n°433, juin 2010

⁴⁷ CA Paris, 23^e ch. B., 25 septembre 1986, JurisData n° 1986-025246

Il s'agit notamment des lots à usages commerciaux ou professionnels, qui peuvent avoir des conséquences directes sur la copropriété : harmonie générale de l'immeuble, troubles anormaux du voisinage,... De même, les usagers n'ayant pas tous les mêmes intérêts au sein de la copropriété, la gestion des stationnements sera fondamentale.

Pour répondre à la problématique nous dresserons une liste des clauses que l'on peut rédiger dans un règlement de copropriété pour répondre aux intérêts divergents des copropriétaires au sein d'un ensemble immobilier mixte. Ne pouvant pas être exhaustif, nous nous limiterons aux possibilités offertes au rédacteur de la copropriété en matière de destination de l'immeuble, plus spécialement sur les lots à usages commerciaux, et notamment concernant la pose d'enseignes commerciales ainsi que sur la gestion des stationnements entre propriétaire privé dans la copropriété et utilisateurs occasionnels des stationnements en tant que visiteurs des commerces.

Ainsi, dans un premier temps nous nous intéresserons aux règles d'urbanisme qui régissent la copropriété en matière de destination de l'immeuble et de stationnements puis nous montrerons comment les adapter à un ensemble immobilier complexe au travers du règlement de copropriété. Pour cela, nous verrons que le rédacteur a la possibilité d'inclure des clauses précises et restrictives concernant les lots à usage commerciaux ou professionnels. Enfin, nous verrons les différentes possibilités qui lui sont offertes en matière de répartition des stationnements.

I. Les règles d'urbanisme applicables en copropriété en matière de destination de l'immeuble et de stationnement

Le droit de l'urbanisme ignore la copropriété et réciproquement. Toutefois, la loi du 10 juillet 1969, n'est pas un cadre juridique de construction⁴⁸ alors que le code de l'urbanisme a pour objet de déterminer les règles de construction.

Ainsi, malgré ce paradoxe, avant d'être soumis au régime de la loi du 10 juillet 1965, l'immeuble doit être conforme aux règles et lois se rapportant à l'urbanisme. Cette partie sera consacrée l'application des règles d'urbanisme avant la mise en œuvre de la copropriété.

Tout immeuble bâti a une destination, un usage et une affectation. Ces trois notions, bien qu'elles paraissent similaires, ne le sont pas car elles ne tiennent pas leur source du même corps de texte : la destination de l'immeuble vient du Code de l'urbanisme, l'usage découle du Code de la Construction et de l'Habitation et enfin, l'affectation est déterminée par les contrats.

On peut donner une définition différente pour chacun de ces termes :

- La destination d'une construction vise « *ce pour quoi elle avait été conçue, réalisée ou transformée* ⁴⁹ ».
- L'usage vise l'utilisation effective de bien
- Et l'affectation vise l'utilisation réelle du bien.

Nous nous intéressons dans cette partie à la destination de l'immeuble.

I.1. La destination d'un ensemble immobilier complexe

I.1.1. Les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme

Selon le code de l'urbanisme, la destination de l'immeuble doit apparaître sur la demande de permis de construire. Elle est donc définie avant même la construction de l'immeuble. Cela permet de limiter l'étalement urbain en s'assurant de la nécessité d'installation d'une telle activité à un tel endroit.

Les différentes destinations possible en urbanisme sont définies à l'article R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et sont au nombre de cinq⁵⁰ :

⁴⁸ Rappel de l'article 1er alinéa 1 : « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis(...) »

⁴⁹ Écriture du PLU - Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2

⁵⁰ N.B. : Il y en avait neuf avant le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : l'habitation, la résidence hôtelière, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole ou forestière, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

○ Exploitation agricole et forestière :

Concernant cette destination, des définitions des exploitations agricoles et forestières sont respectivement données par le Code Rural (article L311-1) et de la Pêche Maritime et le Code Forestier (article L332-6).

○ Habitation :

Le code de la Construction et de l'Habitation et plus précisément son article R.111-1 donne une définition précise de ce qu'est une habitation : « *Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.* »

○ Commerce et activités de service :

Cette destination regroupe un certain nombre d'activités : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

On comprend bien que toutes les activités répondant à cette destination sont des activités pour lesquels on a donc une clientèle.

○ Équipement d'intérêt collectif et services publics :

La difficulté de cette destination est de définir exactement ce que la jurisprudence entend par « une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif »⁵¹.

Il va s'agir de locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, ou d'autres équipements recevant du public.

○ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

Cette destination comprend des bâtiments industriels, des entrepôts, des bureaux, ...

Chacune de ces activités est définie précisément et peut avoir des conséquences directes sur le voisinage immédiat : nuisances sonores, passages de véhicules ...

L'activité industrielle vise l'ensemble des activités de production à partir de matières brutes.

⁵¹ Ccl Y.AGUILA sur CE. 23 novembre 2005, req. n°262.105, in BJDU, n°1/2006, p.20

L'entrepôt est bien évidemment un local de stockage mais il est défini comme tel à partir d'une certaine surface de stockage. Avant ce seuil on parlera plutôt de local accessoire⁵².

Concernant les locaux à usage de bureau ils sont définis à l'article R521-1-1 du code de l'urbanisme : « *Sont considérés comme locaux à usage de bureaux en vue de l'application de l'article L. 520-1 et sous réserve de la franchise de 1 000 mètres carrés par établissement mentionnée à l'article L. 520-7 :*

*1. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;*²

2. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux. Au sens de la présente réglementation est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables. »

I.1.2. La destination de l'immeuble en copropriété

I.1.2.a. Les éléments qui interviennent dans le choix de la destination de l'immeuble

Dans un immeuble placé sous le régime de la loi de 1965, la destination de l'immeuble est instaurée par le règlement de copropriété.

L'article 8 qui dispose qu'« *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ».

L'article 9 quant à lui dispose : « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »

A la lecture de ces textes, on comprend que seule la destination de l'immeuble peut imposer des restrictions aux droits des copropriétaires et que le règlement de copropriété doit préciser quels sont les droits et les obligations de chacun, aussi bien en ce qui concerne

⁵² Art. R.421.17b du code de l'urbanisme : « b) *Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28* »

leurs parties privatives que les parties communes. Ces droits et ces obligations sont identiques pour chaque occupant, peu importe sa situation, qu'il soit propriétaire ou locataire.

La destination de l'immeuble est définie par les actes : règlement de copropriété et état descriptif de division (que celui-ci soit inclus ou non dans le règlement).

Plusieurs critères sont à prendre en compte lors de la détermination de la destination de l'immeuble :

- Il y a d'une part un élément subjectif : la destination est définie dans les actes par le rédacteur du règlement de copropriété. Pour cela, il est nécessaire de rédiger une clause dans laquelle l'usage que les copropriétaires feront des parties privatives sera stipulé. En cas d'absence d'une telle clause, il sera possible de déduire la destination de l'immeuble par la destination des parties privatives. Par exemple, si un immeuble ne comprend que des lots à usage d'habitation (il est possible qu'il y ait aussi des caves ou greniers), alors la destination de l'immeuble sera réservée à cet usage exclusif : l'habitation.
- D'autre part, il y a des éléments objectifs à prendre en considérant. Il s'agit des caractères et de la situation de l'immeuble.

Les caractéristiques techniques, la qualité des constructions, les conditions sociales des occupants, la qualité de vie dans l'immeuble (présence ou non d'espace verts, caractère sonore de l'environnement) forment les caractères d'un immeuble. Dans un ensemble immobilier, l'harmonie architecturale rentre en compte aussi comme critère⁵³.

La situation de l'immeuble concerne le quartier, voir la rue, où se situe l'immeuble.

La conséquence de la prise en compte du critère de situation est que l'on va pouvoir accorder une activité dans un quartier où cette activité est courante bien que toutes les parties privatives soient à usage d'habitation⁵⁴.

Ainsi, trois éléments sont à prendre en compte : les actes, les caractères et la situation de l'immeuble. L'alinéa 2 de l'article 8 nous laisse supposer que chacun de ces éléments peut être pris individuellement. En effet, l'article est ainsi rédigé « (...) *la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ». La cour de cassation a cassé un arrêt d'appel⁵⁵ pour manque de critères légaux car les juges du fond s'étaient simplement intéressés aux actes sans prendre en compte les caractères et la situation de l'immeuble. Ces trois éléments doivent bien être pris conjointement en compte par le rédacteur de la copropriété pour définir la destination de l'immeuble.

La question qui se pose est de savoir s'il existe une hiérarchie dans la prise en compte de ces éléments, ou s'il faut tous les considérer de façon égale. Des arrêts⁵⁶ rendus par la Cour de cassation considèrent que c'est seulement si le règlement de copropriété ne mentionne

⁵³ Administrer nov. 2012, p.81, CA Paris, 19^e ch. A, 15 avril 1992.

⁵⁴ TGI Paris, 17 juin 1987 : Loyers et copro. 1987, comm. N°418

⁵⁵ Cass. 3^e civ. 9 juin 2010, n°09-14.206

⁵⁶ Cass. 3^e civ. 17 avril 1991, n°89-19.257 ou Cass. 3^e civ. 4 octobre 1995, n°93-14.134

pas, ou pas assez clairement, la destination de l'immeuble qu'il faut prendre en compte la situation et les caractères de l'immeuble.

Plus récemment, la Cour de cassation⁵⁷ a rendu arrêt dans lequel il est affirmé que peu importe les fondements d'une plainte concernant l'usage d'un local, si cet usage est conforme à la destination inscrite dans les actes et ne porte pas atteinte aux droits des copropriétaires, l'usage peut être maintenu.

Ainsi, les actes, et le règlement de copropriété notamment, est la preuve la plus parfaite en matière de destination de l'immeuble.

Dans le cas d'un ensemble immobilier complexe plusieurs activités cohabitent. Ainsi, la destination de l'immeuble permet de définir les différentes activités envisageables au sein de la copropriété.

Si l'on reprend l'exemple de l'ensemble immobilier d'Erdre Porterie, le choix de la destination de l'immeuble paraît évident. Au vue des activités, les destinations d'urbanisme « Habitation » et « Commerce et activités de service » sont les plus appropriées.

Le règlement de copropriété peut être encore plus précis dans la définition de cette destination en insérant une clause portant sur les conditions de jouissances des parties privatives. L'intérêt est d'ajouter des restrictions à la liberté d'usage et de jouissances des lots par les copropriétaires. Bien évidemment, pour être licite ces clauses doivent être justifiées par la destination de l'immeuble. En effet, l'article 8 de la loi de 1965 dispose que « *Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.* »

Pour cela, il importe que le règlement de copropriété précise le genre ou le type de l'immeuble :

- L'immeuble d'habitation exclusivement bourgeoise : uniquement l'habitation;
- L'immeuble d'habitation bourgeoise simple : autorise l'exercice d'activité compatible avec la tranquillité des habitants (professions libérales) ;
- L'immeuble mixte : habitation bourgeoise, professionnelle et commerciale ;
- L'immeuble de bureaux : exclut l'habitation ;
- Les centres commerciaux ;
- Les résidences services ;
- (...)

⁵⁷ Cass. 3e civ. 4 juillet 2012 n°11-16.051

I.1.2.b. Evolution de la destination de l'immeuble

La destination de l'immeuble, comme nous l'avons vu découle des actes mais aussi de l'analyse de la situation et des caractères de l'immeuble. Or ces deux derniers critères, et particulièrement la situation de l'immeuble peuvent évoluer avec le temps.

Plusieurs décisions de justice ont affirmé que l'évolution d'un quartier devait être prise en compte pour la détermination de la destination de l'immeuble.

Dans une de ces décisions⁵⁸, il s'agit d'un règlement de copropriété dans lequel une clause stipulait que le local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble ne pouvait accueillir qu'un commerçant d'art. Or, depuis la rédaction de ce règlement, de nombreux commerces d'antiquité avaient fermé et des boutiques de luxe les avaient remplacés. Ainsi, pour suivre la dynamique du quartier, la clause a été supprimée.

Elle ne peut, en aucun cas, être modifiée par l'absence d'exercice d'une activité autorisée par la destination de l'immeuble. L'article 26-b énonce « *Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : (...)*

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ; »

Toutefois, l'article 26 de la loi de 1965 dispose que « *L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété* ».

Les juges ont retenu que la destination de l'immeuble peut tout de même être adaptée à l'évolution des activités au sein de l'immeuble et donc à la situation de fait par le biais d'un vote à l'unanimité lors de l'assemblée générale⁵⁹. Mais ces dispositions posent problème.

En effet, alors que toutes les modifications du règlement de copropriété doivent être prises en assemblée générale, il n'est pas obligatoire pour les copropriétaires d'être présents lors de celles-ci.

La loi ALUR a abaissé les règles de majorité afin de faciliter la prise de décision en assemblées générales. Malgré tout, les règles de majorité posent encore problème, l'absentéisme est un frein au bon fonctionnement de la copropriété. C'est le cas notamment pour les décisions nécessitant de réunir l'unanimité, comme un changement de la destination de l'immeuble par exemple.

Ainsi, pour pallier à cet absentéisme, Monsieur Nicolin⁶⁰ a proposé à l'Assemblée Nationale le 7 décembre 2011, une loi visant à rendre obligatoire la représentation de tous les copropriétaires lors des assemblées générales.

⁵⁸ Par exemple : CA Paris, 19^e ch. B, 27 mai 1992 - RG : n° 91/1544

⁵⁹ Article de l'ANCC, 23/02/2012 - Modification du règlement de copropriété consécutive à un changement de destination de l'immeuble - Majorité

⁶⁰ Actuel Maire de Roanne, et député de la 5^e circonscription de la Loire depuis 1993.

La proposition de loi de Monsieur Nicolin est libellée comme suit⁶¹ :

PROPOSITION DE LOI

Article unique

La première phrase du troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigée :

« Tout copropriétaire ne pouvant participer aux assemblées générales doit déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. »

Jusqu'à maintenant, l'article 22⁶² de la loi de 1965 offrait aux copropriétaires la possibilité de se faire représenter lors des assemblées générales. Toutefois, cet article n'impose pas la représentation des copropriétaires, elle l'autorise seulement. La seule conséquence actuelle à l'absentéisme est l'acceptation d'office des décisions prises en assemblée générale. En cas de désaccord, les copropriétaires défaillants ou absents ont un délai de deux mois pour faire un recours contre la décision⁶³. Pour responsabiliser les copropriétaires, la jurisprudence a rendu un arrêt⁶⁴ en cour de cassation, le 23 mai 2012, rejetant le pourvoi pour faute de contestation de la décision dans le délai de deux mois prévu par la loi. Ainsi, la nouvelle répartition des charges, évolution qui requiert l'unanimité des voix des copropriétaires a pu être votée selon la majorité de l'article 24 (majorité simple).

I.2. Les dispositions en matière de stationnement : de l'urbanisme à la copropriété

I.2.1. Les dispositions du code de l'urbanisme en matière de stationnements

I.2.1.a. Généralités

⁶¹ Proposition de loi : <http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion4049.asp>

⁶² Article 2 alinéa 3 de la loi de 1965: « *Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.* »

⁶³ Article 42 alinéa 2 de la loi de 1965 : « *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.* »

⁶⁴ Cour de cassation – 3ème chambre civile – 23 mai 2012 – n° 10-28.619

Le premier livre du code de l'urbanisme a été réformé par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Les articles L151-30 à L151-37 et l'article L151-47⁶⁵ de l'actuel code de l'urbanisme fixent les obligations minimales en matière de stationnement.

Cette ordonnance fait suite à de récentes lois portant sur les performances énergétiques et le développement durable. De nombreuses dispositions concernant la directive territoriale d'aménagement et de développement durable ont été créés. Par exemple, la loi GRENELLE 2 avait pour ambition de modifier la consommation énergétique en matière de transports.

L'article 102-4 du code de l'urbanisme dispose ainsi « *Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.* »

L'article L151-47 du code de l'urbanisme énonce que le PLU, au travers de l'article 12 du règlement de zone, permet de fixer les obligations minimales en matière de places de stationnement.

N.B : Le règlement de zone du PLU fait parfois référence à la surface totale affectée aux stationnements et non à un nombre de place de stationnement. Un arrêt du Conseil d'Etat⁶⁶ a précisé que cette surface comprenait à la fois les places de stationnement mais aussi les aires de chargement et déchargement.

La loi ALUR a durci les règles concernant les stationnements puisque désormais, dès le rapport de présentation il faut dresser « l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation des capacités »⁶⁷

Avant la loi ALUR, les constructeurs d'immeubles destinés à autre chose que l'habitation étaient contraints de fixer les seuils de stationnements, aujourd'hui, ils doivent fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

Si une commune est munie d'un SCOT, celui-ci peut définir les obligations en matière d'aires de stationnement. Il impose donc ces contraintes au PLU dans lequel elles devront figurer.

Elles concernent les contraintes minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés.

⁶⁵ Créés par l'ordonnance du 23 septembre 2015, ils remplacent l'ancien article L123-1-12 du code de l'urbanisme

⁶⁶ CE, 6 déc. 1993, n°110992

⁶⁷ V.C. urb. art. 151-4, dernier al. Issu de l'Ord. n°2015-1174, 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme

Ces dispositions concernant le SCOT ne sont applicables que si la commune n'est pas dotée d'un PDU⁶⁸.

Dans les communes dotées d'un PDU, ceux-ci délimitent les secteurs où les PLU doivent prévoir ou non des places de stationnement.

I.2.1.b. Dérogations

En matière de développement durable, une des solutions envisagées est la rationalisation des aires de stationnement. Cela permettrait de diminuer les déplacements polluants en incitant les utilisateurs à emprunter des transports en commun et ainsi diminuer les gaz à effet de serre.

L'article L151-32 dispose notamment « *Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation* ».

Ces dispositions sont intégrées dans les documents d'urbanisme tels que les PLU et les SCOT.

Le premier alinéa de l'article L151-33 stipule que les places de stationnements imposées par le règlement du PLU peuvent être réalisées soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat. Cet environnement correspond à une zone de 300 mètres⁶⁹ autour du terrain.

Le deuxième alinéa de ce même article dispose que si les dispositions du précédent alinéa ne sont pas envisageables pour des raisons qui peuvent être juridiques, administratives, techniques ou encore architecturales, le constructeur « *peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.* »

N.B : Concernant la concession à long terme, la jurisprudence⁷⁰ a précisé qu'une concession pour dix ans n'est pas une concession à long terme au sens des dispositions de l'article précité.

Enfin, pour encourager l'utilisation de véhicules électriques, la loi relative à la transition énergétique a déterminé que l'obligation fixée par le PLU peut être réduite d'un minimum de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques et de leur système de recharge. Cette possibilité est retranscrite dans l'article L151-31 du code de l'urbanisme.

⁶⁸ L'article L151-32 dispose « *Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation* ».

⁶⁹ Circulaire n°78-163, 29 déc. 1978

⁷⁰ CE, 30 juin 1993, n°130372

I.2.2. L'article 8 de la loi de 1965

Les immeubles soumis au régime de la copropriété doivent évidemment respecter les règles d'urbanisme puisque ce sont celles-ci qui régissent les règles des immeubles bâtis ou en construction. Ainsi, l'article 8 de la loi de 1965 expose la nécessité de conformité entre le PLU et autres documents d'urbanisme et la mise en place de la copropriété. Ainsi il dispose : « *II. - Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes. Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.* »

En matière de stationnement, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a modifié l'article 24 de la loi de 1965 en y ajoutant : « *i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques* ».

Nous verrons dans la seconde partie de ce mémoire les possibilités offertes au rédacteur de la copropriété pour encadrer les lots à usage commercial et les possibilités concernant gestion des places de stationnement au sein d'un ensemble immobilier complexe en copropriété.

II. L'aménagement des règles d'urbanisme au travers de clauses dans le règlement de copropriété

Comme nous l'avons précédemment dit, tout règlement de copropriété, doit être conforme aux règles qui lui sont supérieures. En effet, il est interdit de priver, par une quelconque clause, les copropriétaires ou le syndicat des prérogatives qui leur sont conférées par la loi.

De la sorte, il est interdit de retirer à une copropriétaire les avantages attachés à sa qualité de membre du syndicat et notamment le droit de voter lors des assemblées générales. Ainsi, le syndicat ne peut jamais perdre ses pouvoirs légaux et est réputé non écrite toute clause autorisant un copropriétaire à réaliser des travaux sans l'autorisation du syndicat.

La première chose à définir lorsqu'un immeuble est mis en copropriété est sa destination. Les distinctions de destination que nous avons énumérées précédemment nous permettent de comprendre et d'affirmer que, selon les activités prévues au sein d'un bâtiment, plusieurs destinations peuvent cohabiter et notamment dans les bâtiments qui composent notre étude : les ensembles complexes immobiliers.

II.1. Les clauses du règlement de copropriété portant sur les lots à destination commerciale

II.1.1. Conditions de jouissance des parties privatives

II.1.1.a. Généralités

Dans un ensemble immobilier complexe dans lequel cohabitent plusieurs activités, la destination mixte d'habitation bourgeoise, professionnelle et commerciale semble la plus adapté. La possibilité est ainsi offerte par le règlement de copropriété aux copropriétaires d'exercer aussi bien une activité d'habitation qu'une activité commerciale dans la copropriété.

La destination des parties privatives doit impérativement figurer dans le règlement de copropriété. L'affectation des lots en copropriété ne dépend pas du droit discrétionnaire du copropriétaire. En effet, le règlement de copropriété doit préciser :

- D'une part la destination des locaux principaux
- D'autre par la destination des locaux accessoires
- Enfin, les conditions de jouissance des parties privatives.

Trois arrêts jurisprudentiels du 10 décembre 1989 stipulent qu'un changement d'affectation des parties privatives est possible à condition de respecter les stipulations du règlement de copropriété, les droits des autres copropriétaires et la destination de l'immeuble.

II.1.1.b. Les restrictions au droit de jouissance

Il est possible qu'au sein d'une même copropriété dont la destination est mixte, une clause stipule que certains lots, souvent dans les étages, soient exclusivement réservés à l'usage

d'habitation. Le règlement interdit donc toute forme d'activité commerciale ou professionnelle dans ces lots⁷¹.

De même, certains lots peuvent être exclusivement réservés à une activité professionnelle.

Les clauses restreignant le libre de choix des commerces sont interdites dès lors qu'elles ne sont pas justifiées par les caractéristiques de l'immeuble.

Ainsi, les clauses excluant l'exercice de certaines activités commerciales sont réputés valides si l'activité refusée génère des nuisances incompatibles avec la destination de l'immeuble et porte ainsi atteinte aux droits des copropriétaires⁷².

Un règlement pourra donc interdire l'exercice d'un « sex-shop » dans un immeuble mixte de destination bourgeoise. En effet, le caractère bourgeois ne permet pas l'installation de ce type d'activité. Une clause bourgeoise ne saurait donc être accompagnée d'une clause autorisant tout type d'activité⁷³.

La liste des commerces interdits dans le règlement de copropriété peut être éventuellement complétée mais interdire une activité revient à porter atteinte aux conditions de jouissance des parties privatives. La décision doit donc être adoptée à l'unanimité des copropriétaires pour être valable⁷⁴.

NB : Le règlement de copropriété peut prévoir un quorum spécifique pour cette question. Ainsi, une telle modification pourra se faire selon une majorité et non l'unanimité dans certaines copropriétés⁷⁵.

La jurisprudence, constante à ce sujet, précise qu'une clause de non concurrence insérée dans le règlement de copropriété est systématiquement réputée non écrite.

II.1.1.c. Changement d'affectation : réglementation et procédure

Les modifications du règlement de copropriété ne peuvent être adoptées qu'en assemblée générale.

Concernant les parties communes, leur condition de jouissance, leur usage et leur administration, peuvent être modifiés suite à un vote à la majorité de l'article 26.

Toute autre modification du règlement de copropriété, peut être entreprise lors d'une assemblée générale à condition de réunir l'unanimité et de respecter les dispositions d'ordre public et la morale.

Cela concerne par exemple le changement d'affectation d'un lot. Pour ce faire, il faudra s'assurer que ce changement soit compatible avec les autres dispositions du règlement de copropriété.

⁷¹ CA Paris, 23^e ch. B, 4 février 1999 : Gaz. Pal., 17-18 septembre 1999, somm. P.35, note J. Rémy

⁷² Cass. 3^e civ. 2 juillet 2013, n°11-26.363

⁷³ CA Paris 23^e ch. Sect. B, 8 janvier 2004, n°2003/09360

⁷⁴ CA Paris 2^e ch., 30 octobre 2013, n°12/01789

⁷⁵ CA Paris, 4 octobre 1993

Un tel changement est soumis aux dispositions de l'article L631-7⁷⁶ du code de la Construction et de l'Habitation dans les villes concernées par cet article. En effet, dans ces départements, un local d'habitation ne peut être librement transformé en bureau ou commerce sans l'obtention d'une autorisation de l'administration compétente.

Une telle modification peut également entraîner la nécessité de l'obtention d'un permis de construire. Dans ce cas, le copropriétaire doit préalablement obtenir l'autorisation du syndicat des copropriétaires avant de déposer sa demande de permis.

Une fois la faisabilité du projet exécutée, le modificatif peut être rédigé. Il existe différents cas pour un changement d'affectation de lot :

- **Changement d'affectation sans privatisation de droits accessoires**
Par exemple, il s'agit de transformer un local professionnel en appartement ou inversement. Dans ce cas le numéro du lot reste inchangé⁷⁷. Si on change la consistance du lot, les quotes-parts de partie communes peuvent être réévaluées. Si on ne touche pas à la consistance du lot, les quotes-parts de parties communes resteront inchangées. Il sera toutefois possible de créer une aggravation de charges dans le cas où on transformerait une habitation en local professionnel ce qui entrainerai par exemple une utilisation supplémentaire de l'ascenseur.
Ces modifications seront votées selon les modalités de l'article 25.
- **Changement d'affectation avec privatisation de droits accessoires aux parties communes.**
C'est le cas par exemple lorsqu'on transforme un garage en local commercial. Parmi les droits accessoires aux parties communes mentionnés à l'article 3 de la loi de 1965, on trouve « *le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours,*

⁷⁶ Article L631-7⁷⁶ du CCH : « *La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.*

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

⁷⁷ Instruction n°72 du 1^{er} aout 1979 : « *Les articles 4 et 7 du décret du 21 mai 1979, qui modifient l'article 71-B en réécrivant le troisième alinéa du 1 et en remplaçant par deux alinéas le dernier alinéa du 2, font en sorte qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi, les modifications relatives à la seule quote-part de parties communes n'entraînent plus l'obligation d'un nouveau numérotage. L'acte modificatif et le tableau qui le résume ne devront donc plus faire apparaître dans ce cas, aux lieu et place de la correspondance entre les numéros anciens et nouveaux, que la nouvelle quote-part. »*

parcs ou jardins constituant des parties communes ».

Ainsi, ce lot sera créé à parti des droits à construire qui sont une partie commune et ces modifications nécessitent la majorité de l'article 26.

Bien que le garage soit un lot à l'origine, il ne constitue pas de surface de plancher contrairement à un local commercial.

Au même titre que le règlement lui-même, toute modification de celui-ci doit être publiée au service de la publicité foncière.

II.1.2. L'enseigne : droit accessoire aux parties communes

II.1.2.a. Généralités

Dans un souci de protection du patrimoine, des règles ont été établies dès 1902 concernant le droit de publicité pour les commerces. Aujourd'hui, le droit de publicité est codifié aux articles L581-1 et suivants du code de l'environnement.

Ces articles avaient été rédigés suite à la loi du 29 décembre 1979⁷⁸. L'article L581-2 précise notamment que c'est dans un souci de protection du cadre de vie que des règles sont fixées en matière de publicité, enseigne et pré-enseigne : « *Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le présent chapitre fixe les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique, au sens précisé par décret en Conseil d'Etat. Ses dispositions ne s'appliquent pas à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes situées à l'intérieur d'un local, sauf si l'utilisation de celui-ci est principalement celle d'un support de publicité.*»

Depuis, la loi sur l'Engagement National pour l'Environnement et le décret du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes se sont inscrits dans un ensemble plus vaste de lutte contre la pollution visuelle et de réduction de facture énergétique nationale.

La publicité est définie à l'article L581-3 du code de l'environnement comme étant « *toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités* ».

Ce même article définit une enseigne comme étant « *toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce* ».

Ainsi, une enseigne est un signe extérieur qui permet d'individualiser un commerce ou un autre type d'établissement. L'enseigne un élément qui fait partie d'un fonds de commerce : elle ne saurait donc être rattachée à l'immeuble dans lequel le fonds de commerce est ex-

⁷⁸ Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes

plaité. L'enseigne ne doit pas être matériellement dissociée du fonds de commerce sous peine de requalification en pré-enseigne⁷⁹.

La distinction entre la publicité et l'enseigne est essentielle. Le code de l'environnement prévoit des règles pour certains types d'enseignes et de publicités ce qui permet déjà de dresser une liste pour chacune de ces catégories. C'est la dimension, la zone d'implantation la visibilité de ces affichages qui vont permettre de différencier une enseigne d'une publicité. A cet égard, certaines enseignes ont été requalifiées par le juge en publicité. Par exemple, l'association Paysages de France a vu son enseigne, composé d'un totem de grande hauteur avec un disque à large diamètre en hauteur requalifiée en publicité⁸⁰.

On considère le droit à l'enseigne comme « une prolongation nécessaire de l'activité professionnelle⁸¹ ». Ainsi, on considère que l'autorisation donnée au titulaire d'un bail commercial de pouvoir signaler la présence d'un commerce est un accessoire nécessaire du bail et il n'est pas nécessaire qu'il soit mentionné au contrat⁸².

En copropriété, le droit d'apposer une enseigne est donc un droit accessoire aux parties privatives.

II.1.2.b. Clauses illicites réputées non écrites et leurs conséquences

L'article de la loi de 1965 dispose que « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Un règlement de copropriété ne peut contenir une clause interdisant l'apposition de panneaux publicitaires ou d'enseignes⁸³ sur les différents murs de l'immeuble en copropriété. En effet, une telle clause n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble et constitue une restriction aux droits des copropriétaires.

A cet égard l'article 43⁸⁴ de la loi de 1965 dispose que « *Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition* ».

⁷⁹ CE, 4 mars 2013, Sté Pharmacie Matignon, req. N°353423

⁸⁰ TA, Grenoble, 05 février 2003, Assoc. Paysages de France, req. N°2413 et n°2982

⁸¹ Cass. 3e civ. 18 juin 1975, D. 1975. IR.207

⁸² CA Paris, 16^e ch. A, 7 février 2007, n°2007-334518

⁸³ TGI Paris, 19 février 1975

⁸⁴ Modifié par loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant sur l'engagement national pour le logement

Toutefois, la jurisprudence a précisé en 2006⁸⁵ que « *Les clauses du règlement de copropriété doivent recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par le juge* ».

Ainsi, le caractère illicite d'une clause peut courir dans le temps si personne ne demande à faire reconnaître son illicéité. Par conséquent, tant qu'elle n'a pas été reconnue illicite et donc non-écrite par le juge une clause illicite doit être appliquée par le syndicat même si elle est contraire à l'évolution d'une législation. Ceci est dû au caractère intangible du règlement de copropriété.

La mise à jour du règlement de copropriété en cas d'évolution législative est cependant indispensable. En effet, la loi ALUR a par exemple modifié les règles de majorité concernant les travaux d'amélioration. Avant cette loi, un tel projet préconisait la double majorité en assemblée générale, aujourd'hui la majorité de l'article 25 suffit. Si le règlement n'a pas été adapté à la nouvelle législation et que la décision est prise conformément à la loi ALUR, un copropriétaire pourrait faire annuler la décision car elle est contraire au règlement de copropriété qui préconise la double majorité.

II.1.2.c. Clauses licites

Les droits accessoires aux parties privatives sont les éléments d'un immeuble qui sont placés à l'extérieur du lot privatif mais dont l'usage reste exclusif à ce lot.

L'enseigne est la propriété exclusive du copropriétaire et est donc à sa charge. Toutefois les enseignes sont des atteintes irrégulières aux parties communes puis qu'elles sont apposées sur les façades qui sont des parties communes.

Un copropriétaire ne saurait nuire à l'harmonie générale de l'immeuble.

Dans un immeuble à usage mixte, même si le règlement prévoit la liberté de pose d'enseignes ou de plaques professionnelles, l'autorisation d'apposer une enseigne sur la façade doit être valablement accordée lors d'une assemblée générale⁸⁶. Cette décision doit être prise selon les modalités de l'article 25⁸⁷.

Le règlement de copropriété peut stipuler les modalités de pose des panneaux publicitaires et enseignes : implantation, dimension, matériaux⁸⁸, ...

Une telle clause peut s'accompagner d'un plan faisant figurer les emplacements autorisés.

Pour éviter les litiges dans les immeubles à destination mixte comme dans un ensemble immobilier complexe, Christian Attias proposait en 2001, « *Le principe devrait être clairement posé et fermement consacré : dès lors que l'exploitation d'un commerce, l'exercice d'une profession sont compatibles avec la destination de l'immeuble et, comme tels, autori-*

⁸⁵ Cass. 3^e civ. 21 juin 2006, n°05-13.606

⁸⁶ CA Paris 11 avril 2002, n°2202-173805

⁸⁷ CA Paris – 4 juillet 2012 – n° 10/06721

⁸⁸ Paris, 11 avr. 2002: *Loyers et copro. 2002, n° 214.*

sés, les titulaires des lots ainsi utilisés bénéficient de tous les accessoires normaux de leurs échoppes ou cabinets. Le notariat pourrait peut-être contribuer à l'élimination d'une partie du contentieux, en établissant une sorte de fiche signalétique de l'immeuble à faire figurer en tête du règlement de copropriété. Y seraient mentionnées les principales caractéristiques de l'immeuble et leurs conséquences (nombre des lots principaux, avec leur destination ; nombre des caves et des emplacements de stationnement privatifs et communs ; présence d'un concierge, d'ascenseurs ; enseignes commerciales et plaques professionnelles autorisées ou non (emplacements) ; ...). »

Dans un immeuble dont la destination est compatible avec l'exercice d'un commerce ou d'une autre activité professionnelle, on rencontre deux situations :

- Dans la première⁸⁹, le règlement de copropriété ne contient aucune clause réglementant l'apposition des enseignes ou des plaques professionnelles. Le copropriétaire est donc tenu de demander l'autorisation de l'ensemble du syndicat en assemblée générale. Celle-ci statuera sur les conditions de pose de l'enseigne ou de la plaque professionnelle selon la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
- Dans la seconde⁹⁰, le règlement de copropriété accorde « de plein droit » la possibilité d'apposer une enseigne. En réalité, le règlement n'offre pas aux copropriétaires la libre disposition de poser une enseigne. Il peut alors autoriser la pose d'enseigne et fixer des contraintes la concernant. Par exemple, il peut stipuler que les plaques professionnelles ne seront apposées qu'à l'entrée des appartements, ce qui signifie qu'elles ne pourront l'être à l'extérieur de l'immeuble. Toutefois, le règlement ne peut en aucun cas destituer l'assemblée générale de ses pouvoirs et il faudra la consulter pour poser un enseigne sur la façade.

II.1.3. Troubles anormaux du voisinage

Le principe selon lequel personne ne doit causer de trouble anormal de voisinage est applicable entre tous les copropriétaires⁹¹.

Ainsi, avant d'accorder toute autorisation concernant l'installation d'un commerce ou la pose d'une enseigne, l'assemblée générale doit s'assurer que les caractéristiques de celle-ci ne risquent pas de générer une gêne.

On peut citer plusieurs exemples de trouble anormal de voisinage engendrés par des commerces ou locaux professionnels en copropriété :

- Une enseigne lumineuse risque par exemple, d'éblouir en raison de la lumière vive comme ça peut être le cas pour la croix verte d'une pharmacie⁹².
- Les volets roulants mécaniques qui permettent l'ouverture et la fermeture des commerces peuvent constituer un trouble sonore anormal notamment lorsque le dé-

⁸⁹ Cour de cassation – 3ème chambre civile – 24 octobre 1990 – n° 88-17.514

⁹⁰ Cass. 3ème ch. Civ. – 16 janvier 1991 – n° 89-13.610

⁹¹ Cass. civ. 24 octobre 1990, RDI 1991, p.92 obs. P. Capoulade et Cl. Giverdon

⁹² CA Paris, 30 octobre 1991 n°1991-023696

faut d'entretien de ceux-ci entraîne un bruit supérieur au seuil de tolérance fixé par la loi⁹³.

- Concernant les lots à usage de restaurant, les troubles les plus souvent rapportés sont des troubles :
 - sonores : cela peut concerner les bruits de cuisines⁹⁴, de terrasses⁹⁵,... Certaines activités commerciales comme la boulangerie par exemple nécessitent de commencer l'activité très tôt. Ainsi, cela peut engendrer des nuisances sonores que ce soit matériel⁹⁶, le bruit des chariots par exemple ou encore du fait de la clientèle⁹⁷.
 - olfactifs : les vapeurs de cuisson peuvent générer des odeurs dérangeantes, dans les restaurants asiatique notamment, certains juges les décrivent comme « des odeurs caractéristiques s'agissant de l'élaboration d'une cuisine fortement odorante⁹⁸ »
 - de passage : la restauration rapide en livraison rajoute aux troubles précédemment cités la multiplication du passage du service de livraison, ce qui peut être gênant surtout si la rue est étroite⁹⁹.
- Certaines activités libérales comme des cabinets médicaux peuvent entraîner des nuisances en raison des nombreux passages de la clientèle dans les parties communes de l'immeuble.

Pour éviter de telles nuisances, le règlement de copropriété d'un immeuble à destination mixte peut comporter une clause stipulant « Sont formellement exclus : tous établissements dangereux, insalubres, de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant la maison¹⁰⁰ ».

II.2. La gestion des stationnements dans un ensemble immobilier complexe

Dans l'exemple d'Erdre Porterie, l'accès au stationnement est commun¹⁰¹, les propriétaires des logements et des commerces disposent d'un unique parc de stationnement. Plusieurs possibilités sont offertes au rédacteur de la copropriété.

Le problème qui se pose dans une telle configuration est l'usage inégal qui est fait des stationnements entre les copropriétaires des logements et les visiteurs des lots de supermarchés ou autres commerces.

⁹³ CA Paris, 21 novembre 2003, n°2003-229628

⁹⁴ CA Caen, 21 novembre 1995, n°1995-051136

⁹⁵ CA Montpellier, 3 juillet 1996, n°1996-034747

⁹⁶ CA Caen, 2 octobre 2007, n°2007-347861

⁹⁷ TGI Moulins, 17 mars 1992, n°1992-049924

⁹⁸ CA Reims, 14 septembre 1992, n°1992-045481

⁹⁹ CA Paris, 24 juin 1998, n°1998-021447

¹⁰⁰ Administrer Avril 2016, p. 45

¹⁰¹ Voir figure n°2, page 38

II.2.1. La répartition des places de stationnement

II.2.1.a. Création de lots

La première possibilité offerte au législateur est la plus courante dans les immeubles en copropriété; il s'agit de créer des lots à partir des places de stationnement.

Comme en témoignent les plan ci-dessous, le maître d'ouvrage de l'ensemble immobilier complexe d'Erdre Porterie a prévu de répartir les zones de stationnement en fonction des activités d'habitations ou commerciales.

En effet, dans ce cas de figure les propriétaires des lots de parkings ont la liberté de jouir de leurs lots comme ils le souhaitent tant qu'ils respectent le règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble¹⁰².

Dans ce cas de figure plusieurs possibilités sont encore offertes au législateur :

- Il peut répartir les stationnements de manière à ce qu'il y ait un lot par place de stationnement. Chaque copropriétaire pourra alors acquérir ou non un ou plusieurs lot de parking.
- Il peut créer autant de lot de stationnement qu'il y a de lot à usage d'habitation et créer un lot global avec tous les autres stationnements pour les lots du centre commercial. Pour cela, si comme dans l'exemple que nous utilisons les stationnements se répartissent sur plusieurs étages, le plus simple pour le rédacteur est de prévoir des créer des lots par étages. Par exemple, le premier niveau de parking sera un lot global pour les lots à usage commercial et les autres niveaux seront répartis en lots comprenant une place par lot.

¹⁰² Article 9 de la loi de 1965 : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »



MAITRISE D'OUVRAGE GROUPE GAMBETTA 98 bis quai de la fosse - 44100 NANTES OREAS 13 place de la République - 49900 CHOLET NANTES METROPOLE AMENAGEMENT 2 Avenue Carnot - 44009 NANTES	MAITRISE D'OEUVRE FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE 13, rue d'Uzès - 75002 Paris agence@franklinazzi.com TEL: 01.40.28.28.21 FAX: 01.40.46.73.88 WEB: www.franklinazzi.com		ZAC ERDRE PORTERIE - SECTEUR BOURG OUEST - ILOT BO 10 TITRE PLAN RDC	DATE 28 NOVEMBRE 2014 ECHELLE 1/500														
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>PHASE</th> <th>TYPE</th> <th>EMETTEUR</th> <th>SPECIALITE</th> <th>NIVEAU</th> <th>ORDRE</th> <th>INDEX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E S Q</td> <td></td> <td>F A A</td> <td>A R C</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	PHASE	TYPE	EMETTEUR	SPECIALITE	NIVEAU	ORDRE	INDEX	E S Q		F A A	A R C				
PHASE	TYPE	EMETTEUR	SPECIALITE	NIVEAU	ORDRE	INDEX												
E S Q		F A A	A R C															

Figure n°2 : Plan des stationnements – Rez-de-chaussée



MAITRISE D'OUVRAGE GROUPE GAMBETTA 98 île quai de la fosse - 44100 NANTES OREAS 13 place de la République - 49300 CHOLET NANTES METROPOLE AMENAGEMENT 2 Avenue Carnot - 44009 NANTES	MAITRISE D'OEUVRE FRANKLIN AZZI ARCHITECTURE 13, rue d'Uzès - 75002 Paris agence@franklinazzi.com TEL: 01,40,26,66,21 FAX: 01,42,46,73,83 WEB: www.franklinazzi.com		ZAC ERDRE PORTERIE - SECTEUR BOURG OUEST - ILOT BO 10 TITRE PLAN R+1	DATE 28 NOVEMBRE 2014 ECHELLE 1/500														
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>PHASE</th> <th>TYPE</th> <th>EMETTEUR</th> <th>SPECIALITE</th> <th>NEVEAU</th> <th>ORDRE</th> <th>NOISE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E S Q</td> <td></td> <td>F A A</td> <td>A R C</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	PHASE	TYPE	EMETTEUR	SPECIALITE	NEVEAU	ORDRE	NOISE	E S Q		F A A	A R C				
PHASE	TYPE	EMETTEUR	SPECIALITE	NEVEAU	ORDRE	NOISE												
E S Q		F A A	A R C															

Figure n°3 : Plan des stationnements – Premier niveau

II.2.1.b. Clause d'aggravation de charges

La principale conséquence d'une telle répartition au travers d'une clause va être une aggravation de charges.

En effet, les rampes et autres voies de circulation du parking resteront quelle que soit la répartition des lots, des parties communes. Les utilisateurs du centre commercial auront beaucoup plus tendance à user de ces parties communes que les propriétaires des lots à usages d'habitation. Ainsi, le règlement pourra prévoir une clause dite d'aggravation de charges sur partie communes.

La jurisprudence est constante à ce sujet. Une clause d'aggravation de charges fait partie intégrante du règlement de copropriété. Elles permettent d'imposer des frais supplémentaire à un copropriétaire qui fait un usage excessif d'un équipement commune ou d'une partie commune.

Pour être licite, une telle clause doit être prévue par le règlement de copropriété ou adoptée à l'unanimité¹⁰³.

Toutefois, cette répartition ne parait pas être la plus avantageuse dans les ensembles immobiliers complexes. Les lots rattachés aux habitations seront alors souvent vacants la journée et le/les lots réservés au supermarché pourront s'avérer insuffisant. En effet, dans un entretien téléphonique accordé à un élève ESGT en 2014¹⁰⁴, M. Grisey¹⁰⁵ confiait que pour un parc de stationnement de 200 places dans un immeuble à destination de logements, 100 places sont inoccupées la journée.

II.2.2. Nouveaux concepts de mutualisation des stationnements

II.2.2.a. Concept

Les nouvelles mesures pour l'environnement ont mené les collectivités locales et les maîtres d'ouvrage à mutualiser les stationnements. Ce concept, élaboré par SARECO¹⁰⁶, consiste à limiter l'offre de stationnement privé associé à tout nouveau projet immobilier en créant des parkings mutualisés répondant aux besoins des projets immobiliers proches. Cela signifie qu'un parc de stationnement sera partagé entre plusieurs usagers.

¹⁰³ Paris, 10 nov. 2005: Loyers et copr. 2006, no 64, obs. Vigneron.

¹⁰⁴ Arthur Besnard, promotion 2014

¹⁰⁵ Services Conseil Expertises Territoriale

¹⁰⁶ SARECO est une société de conseil et d'études, spécialisée dans le stationnement depuis sa création en 1976.

Le concept de mutualisation

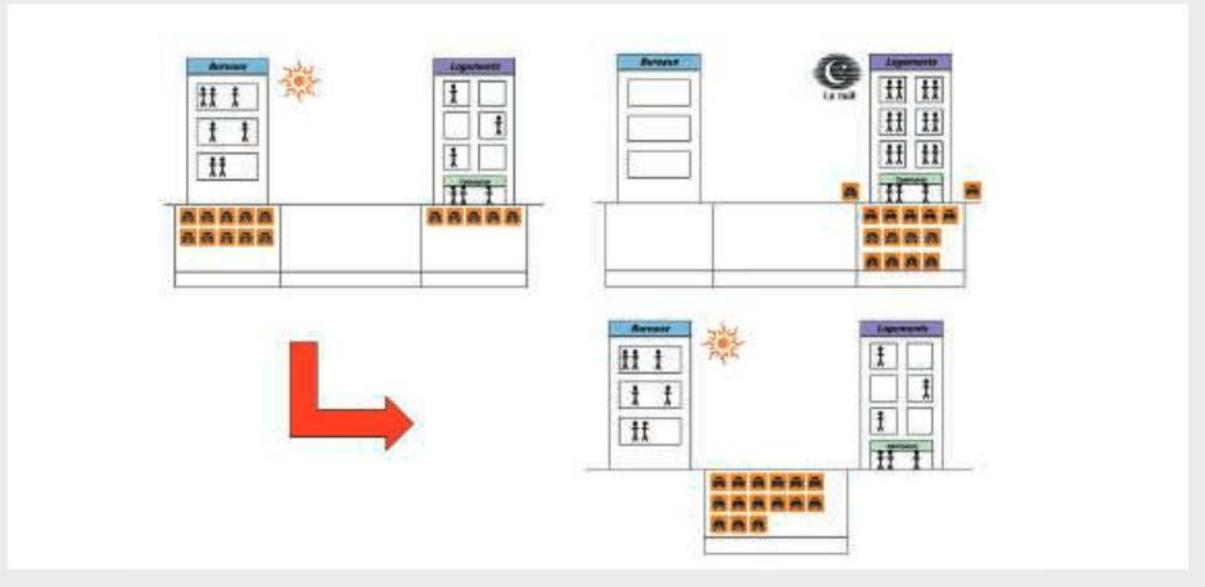


Figure 4 : Concept de la mutualisation¹⁰⁷

La gestion d'un parking mutualisé peut se faire de deux manières :

- La première possibilité est la gestion nominative des places de stationnement dans un parc de stationnement public. Les places seront attribuées spécifiquement. La mutualisation se fait alors sur les équipements communs (rampe et autres accès notamment), ce qui permet de faire des économies sur la construction.
- La seconde possibilité est la gestion foisonnée des places de stationnement. Les places ne seront alors pas attribuées spécifiquement, plusieurs usagers se les partagent alternativement. Ce type de mutualisation permet de réduire le nombre de places par rapport à une gestion privative lors de la construction du parc de stationnement. Ce type d'organisation nécessite une réflexion plus poussée quant à la gestion du parking : le dimensionnement du parking doit être géré de manière plus fine et le nombre d'abonnés/ détenteurs de badges d'accès doit être limité.

II.2.2.b. Avantages

La mutualisation des stationnements offre de nombreux avantages.

Le premier, déjà évoqué, est évidemment l'économie réalisée en terme de nombre de place stationnement. D'après Éric Gantelet¹⁰⁸, l'économie pourrait atteindre jusqu'au tiers des places.

Le second intérêt, sûrement le plus évocateur des politiques actuelles, est de dissocier les logements et les places de stationnement. Ne plus accorder une place de stationnement par

¹⁰⁷ Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement – p.78 – Éric GANTELET et Philippe TAITHE – Ville Rail et transport du 14/11/2011

¹⁰⁸ Président du bureau d'études SARECO

logement permet d'éloigner l'utilisateur de ses habitudes excessives en matière de déplacement automobile.

SARECO a mené une étude¹⁰⁹ sur trois villes françaises, Lyon, Dijon et St Etienne, qui a permis de montrer que l'usage de la voiture a tendance à diminuer lorsque le stationnement ne se trouve pas à proximité immédiate du logement.

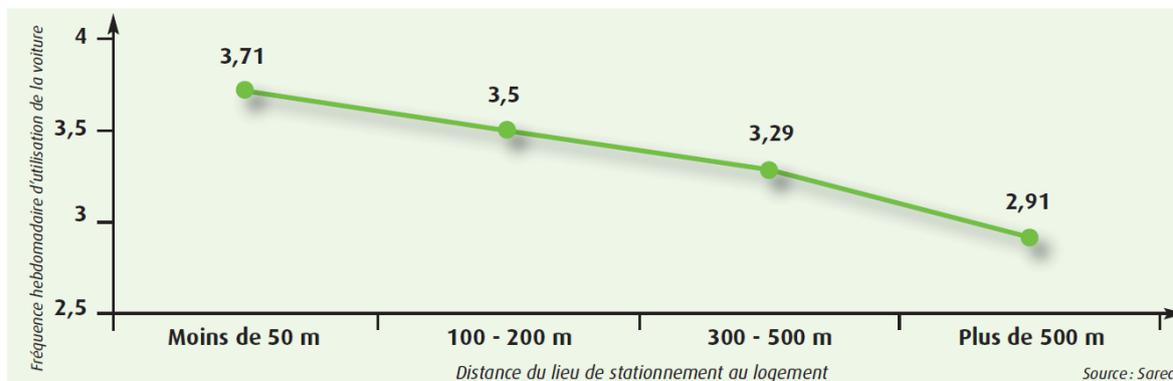


Figure 5 : Sensibilité des résidents à la distance de stationnement

La mutualisation des stationnements permet d'éviter la vacance des parkings. En effet, l'offre et la demande évolue avec les années et le calibrage des parkings privés ne répond plus à la demande actuelle. Cela permet ainsi une utilisation en continu des parkings et évite ainsi la dégradation et la désertion des parkings vides.

Enfin, moins de parcs de stationnements permet plus de libertés urbanistiques puisque l'on crée moins de rampes d'accès et donc moins de contraintes pour réaliser de nouveaux projets.

II.2.2.c. Mise en place en copropriété

Pour qu'une telle gestion fonctionne il faut que l'immeuble accueille des usagers qui n'ont pas les mêmes besoins en matière de stationnement tout au long de la journée. Mettre en place un système de foisonnement au sein d'une copropriété nécessite de répondre à plusieurs critères.

Tout d'abord, le rédacteur de la copropriété doit définir les stationnements comme des parties communes de l'immeuble en copropriété. En effet, on ne peut imposer à un copropriétaire de louer son lot pour la journée par exemple car ce serait une atteinte au droit de la propriété¹¹⁰ qui est, selon la constitution, inviolable¹¹¹.

Le règlement de copropriété peut instaurer certaines restrictions d'usage des parties communes à condition que cela soit justifié par la destination de l'immeuble. Pour rendre légal

¹⁰⁹ Etude « Quel lien entre conditions de stationnement et choix du lieu de résidence ? » - www.sareco.fr

¹¹⁰ Le droit de propriété est défini à l'article 544 du Code civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

¹¹¹ Déclaration des droits de l'homme : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

le foisonnement, la destination de l'immeuble pourrait alors être formulée comme suit dans le règlement de copropriété : « L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation, de bureaux, commerces et de stationnements foisonnés ».

Il n'est pas intéressant de foisonner l'ensemble des places de stationnements puisqu'environ 50% des usagers n'utilisent pas leur voiture et la laissent stationnée chez eux en journée. Un foisonnement total obligerait les usagers à déplacer leur voiture et ceci est contraire aux démarches environnementales visant à limiter les déplacements individuels au profit des transports en communs.

Toutefois, ce mode de gestion est difficile à mettre en place puisqu'en tant que partie commune, les charges afférentes aux stationnements seront répartis entre tous les copropriétaires, peu importe qu'ils en aient ou non l'utilité. De plus, les copropriétaires peuvent être freinés par le fait de voir des usagers extérieurs chez eux, ce qui, pour des raisons de sécurité, pour entraîner l'intervention d'un exploitant de parking extérieur ce qui, à fortiori augmentera les charges de la copropriété.

La réponse ministérielle¹¹² qui suit permet de constater les règles applicables selon les modes de gestion du stationnement : « *Lorsque la copropriété a ouvert son parking à la circulation publique, suite à une délibération de l'assemblée générale et d'un signalement au maire, le Code de la route s'applique et les forces de l'ordre peuvent intervenir. Lorsque la copropriété a, au contraire, conservé le statut privatif de son parking (propriété privée, défense d'entrée, panneau d'interdiction de stationner ou installation d'une barrière interdisant l'accès aux véhicules des non -résidents...), les véhicules stationnés ne peuvent être évacués qu'à la demande du propriétaire de l'emplacement (Code de la route : L.325-12 et R.325-47 à R.325-52).* »

Le règlement peut fixer des règles concernant la gestion des stationnements foisonnée pour éviter que des utilisateurs ne profitent de cette gestion de manière excessive. Le règlement pourra comporter une clause permettant de fixer des horaires de stationnement par type d'usagers par exemple.

Après un accord entre les parties, la clause pourrait être rédigée de la sorte¹¹³ :

« 1.3. STATIONNEMENTS »

Le requérant déclare qu'il s'est engagé vis-à-vis de la SAMOA (Aménageur de la ZAC « île de Nantes ») aux termes de son acte d'acquisition du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes, à destiner 20 des 39 places de stationnement en sous-sol à être « foisonnées » pour une occupation partagée entre occupants des lots bureaux et commerces et occupants des logements de l'immeuble.

Ce parking foisonné propose aux automobilistes « abonnés » qui seront donc, pour une période de trois années, exclusivement des résidents de l'ensemble immobilier de station-

¹¹² Rép. Min n° 17865 : JO AN du 26.11.13

¹¹³ Clause tiré d'un règlement de copropriété réalisé par le Cabinet Air&Géo à Nantes

ner leur véhicule en sous-sol suivant leur besoin, lesquels seront ensuite facturés mensuellement en fonction de l'utilisation réelle du parking et de la durée du stationnement.

Les abonnés disposeront d'une carte d'accès au sous-sol et pourront y stationner dès lors que le parking n'est pas complet.

Cette solution, propose une mutualisation des stationnements permettant ainsi une utilisation plus importante des places de stationnement (journée semaine, nuit semaine, week-end).

A cet égard, le requérant expose qu'il acquerra de la société dénommée Nantes-Métropole Gestion Equipements (NGE) le matériel nécessaire à l'exploitation foisonnée du parking et notamment, sans que cette liste soit limitative : Signalétique extérieure, boucle (contrôle de présence), feu de signalisation, barrière et bornes de contrôle d'accès, dispositif de décompte des temps de présence, etc.

Ces éléments d'équipements seront donc la propriété du syndicat des copropriétaires et constitueront une partie commune spéciale aux lots à usage de stationnement.

Un local situé au sous-sol de l'ensemble immobilier sera également mis à disposition de NGE pour les besoin de sa prestation de services.

Le requérant déclare également que la maintenance du matériel nécessitera un entretien spécifique qui sera assuré obligatoirement par un prestataire agréé par NGE (THALES....) selon projet de contrat de maintenance dont une numérisation est demeurée ci-après annexée (**Annexe n°5**), lequel sera soumis à la ratification de la première assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble puisque la souscription de ce contrat concours à la destination de celui-ci .

Il sera en outre conclu avec la société NGE un contrat de prestation de services, le prestataire s'obligeant notamment à assurer le bon fonctionnement du matériel, à gérer le parking à distance ou à intervenir sur site 7 jours sur 7, 24 heures sur 24 selon projet de contrat de maintenance prestation de service dont une numérisation est jointe aux présentes (**Annexe n°6**), lequel sera soumis à la ratification de la première assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble puisque la souscription de ce contrat concours à la destination de celui-ci .

Le coût de ces contrats de maintenance et de gestion prestation de service constitueront des charges communes spéciales qui se répartiront entre l'ensemble des propriétaires de stationnements au prorata de leurs millièmes tels que déterminés aux présentes.

Le requérant déclare que les 20 places de stationnements foisonnées sont destinées à être cédées à un investisseur unique. Il appartiendra donc à ce dernier de supporter seul le coût du contrat de gestion à conclure avec NGE (décompte des badges abonnés...). Etant ici précisé qu'il sera fait obligation à ce propriétaire de maintenir, savoir :

- L'exploitation des vingt places de stationnement pendant 3 ans
- De maintenir l'exclusivité au profit des occupants des logements, bureaux et commerce de l'ensemble immobilier pendant une durée minimale de 3 ans à compter de la livraison des biens acquis par lui ;
- De maintenir les conditions tarifaires (location à l'heure, à la journée...) pendant une durée minimale d'un an à compter de cette date.

A toutes fins utiles, il est rappelé que les places en foisonnement sont privatives et ne pourront pas être utilisées par les copropriétaires de l'immeuble sans que ces derniers n'aient conclu un contrat d'abonnement.

Enfin le requérant précise que le parking ne constitue pas un parking public mais reste un parking privé. Si, pour les 20 places de stationnement foisonnées, une location à l'heure ou à la journée est possible, celle-ci est réservée en priorité, et pendant une période minimale de trois ans aux utilisateurs de l'immeuble et à des utilisateurs ayant conclu un contrat d'abonnement avec le propriétaire desdites places. Les locations interviendront donc uniquement au profit d'utilisateurs contractant de droit privé ayant parfaite connaissance du parc de stationnement. »

Conclusion

La destination de l'immeuble, exposée dans le règlement de copropriété doit être le fil conducteur lors de la rédaction de celui-ci. Une grande attention doit donc être apportée quant au choix de la destination.

Outre les éventuelles adaptations du statut de la copropriété proposées par la loi de 1965 (syndicat secondaire, parties communes spéciales, ...), la possibilité est offerte au rédacteur de la copropriété de faciliter la gestion et l'évolution de l'ensemble immobilier complexe par le biais de clauses, qui doivent évidemment être compatibles avec la destination de l'immeuble.

Cette démonstration nous a clairement montré les difficultés d'intégration et de gestion des lots à usages commerciaux et du parc de stationnement.

Toutefois, les difficultés inhérentes à la gestion des ensembles immobiliers mixtes en copropriété, bien que limitées par la possibilité d'intégrer ce type de clauses au règlement de copropriété, restent malgré tout bien présentes.

En effet, bien que la gestion en copropriété offre un cadre légal et règlementaire ainsi qu'une équité par le biais de son système démocratique (vote en assemblée générale) ce qui permet de rassurer les praticiens ou les copropriétaires, elle comporte encore de nombreux inconvénients. Dans ces très grands ensembles, les majorités sont difficiles à obtenir en raison du fort taux d'absentéisme aux assemblées générales et il est difficile de faire s'entendre des copropriétaires aux intérêts si divergents.

Ces ensembles immobiliers complexes étant de plus en plus nombreux, les législateurs ne devraient-ils pas créer une loi spécifique à la gestion de ces ensembles ou assouplir les contraintes de la division en volumes pour en permettre la mise en place systématique dans ce type d'ensemble ?

Les géomètres experts à l'interface de la compétence technique et juridique ont un rôle de conseil à jouer dans la gestion de ces ensembles complexes. Et pour certains, ce pourrait être l'occasion de transformer une contrainte en opportunités de développement de nouvelles activités.

Bibliographie

Articles et notes :

- P. Lebatteux « Les origines de la copropriété » - AJDI pp.519
- J.R. Bouyeure « La spécialisation des charges de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1095 » - Administrer n°433, juin 2010
- Administrer n°459, novembre 2012
- Administrer n°497, avril 2016
- F. Bérenger « Les troubles anormaux du voisinage » - Administrer n°455, juin 2012
- D. Sizaire, « Fasc. 520 : Division en volume – nature et principes », Jurisclasseur Copropriété, 16 mars 1999
- J.C. Chaput et G. Durand Pasquier, « Volumes ou copropriété : quelle liberté de choix ? »
- J.F. Inserguet – « Ecriture du PLU »
- Article de l'ANCC – 23 février 2012 « Modification du règlement de copropriété consécutive à un changement de destination de l'immeuble – Majorité »
- T. Simon « Exigences du POS ou du PLU en matière de stationnement : comment s'en affranchir ? » - Jurisclasseur Décembre 2015
- La bibliothèque permanente des Editions Législatives – Elnet – Copropriété (généralités) – Consulté le 23.03-16
- La bibliothèque permanente des Editions Législatives – Elnet – Règlement de copropriété – Consulté le 23.03-16
- Juriclasseur copropriété –LexisNexis – Règlement de copropriété – Consulté le 30.03.2016

Codes et lois :

- Code de la copropriété - Dalloz (2016)
- Code civil
- Code Générale de la Propriété des Personnes Publiques
- Code de l'urbanisme
- Code Rural et de la Pêche maritime
- Code Forestier
- Code de la Construction et de l'Habitat

Mémoires :

- Stanislas Doizy – Changement d'affectation dans les ensembles immobiliers, ESGT 2014
- Julien Chevalier – La loi de 1965 pour la Gestion des Grands Ensembles – ESGT 2012
- Pauline Roblin – Evolution des modes de gestion des ensembles immobiliers existants : illustration en matière commerciale – DPLG 2015
- Florian Cesbron – L'adaptation de la copropriété aux nouveaux enjeux de la construction – ESGT 2012

- Arthur Besnard - Les difficultés inhérentes aux modifications et aux adaptations des règlements de copropriété – ESGT 2014

Rapports :

- S. Lelièvre, S. Chaix-Bryan « Division de l'immeuble, le sol, l'espace, le bâti », - 103^e Congrès des Notaires de France – Lyon septembre 2007
- E. Gantelet et P. Taithe « Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement »

Sites internet :

- <https://www.legifrance.gouv.fr/>
- <http://www.elnet.fr.proxybib.cnam.fr/>
- <http://www.dalloz.fr.proxybib.cnam.fr/>
- <http://www.lexisnexis.fr/>
- <http://www.insee.fr/fr/>
- <http://www.larousse.fr/>
- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>
- <http://www.euopan-europe.eu/fr/sessions-info/euopan-4>
- <http://www.ancc.fr>
- <http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion4049.asp>
- <http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/>
- <http://www.universimmo.com/accueil/unijur135.asp>
- <http://www.sareco.fr>

Liste des figures

Figure n° 1 : Evolution démographique des espaces périurbains - Source INSEE

Figure n°2 : Plan des stationnements – Rez-de-chaussée

Figure n°3 : Plan des stationnements – Premier niveau

Figure n° 4 : Concept de la mutualisation

Figure n°5 : Distance du lieu de stationnement au logement

Table des annexes

Annexe 1 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Annexe 2 : Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement – Éric GANTELET et Philippe TAITHE – Ville Rail et transport du 14/11/2011

Annexe 1

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 1

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

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

Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Article 3

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

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

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;

- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 8

I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

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

II. - Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation est incluse dans les parties communes.

Le règlement de copropriété des immeubles prévoit, dans des conditions définies par décret, les modalités selon lesquelles ces places de stationnement adaptées sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

NOTA :

Conformément à l'article 18 de l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014, l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction résultant de la présente ordonnance, est applicable respectivement aux logements et aux copropriétés des immeubles bâtis dont la demande de permis de construire est déposée à compter du 1er janvier 2015.

Article 8-1

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Article 8-2

Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic. Les contrats de syndic prévoient obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

NOTA :

Conformément à l'article 54 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Article 9

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

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

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Article 9-1

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Article 10

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

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

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

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Article 10-1

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;
- c) Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;
- d) Les astreintes prévues à l'article L. 1331-29 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux

prescrits par un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

Article 24

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;

i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

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

Article 24-1

Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit, si l'installation ne permet pas encore l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique et si le distributeur de services dispose d'une offre en mode numérique, l'examen de toute proposition commerciale telle que visée à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition commerciale est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

Article 24-2

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition visée au premier alinéa.

Par dérogation au h de l'article 25 de la présente loi, la décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit mentionnées au premier alinéa du présent article. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.

Article 24-3

Lorsque l'immeuble reçoit des services de télévision par voie hertzienne terrestre par une antenne collective, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte, avant la fin de la mise en œuvre dans la commune du schéma national d'arrêt de la diffusion analogique et de basculement vers le numérique, un projet de résolution sur les travaux et les modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Par dérogation au h de l'article 25, la décision de réaliser les travaux et modifications prévus à l'alinéa précédent est acquise à la majorité prévue au premier alinéa du I de l'article 24.

L'assemblée générale peut également, dans les mêmes conditions, donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.

Article 24-4

Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

Article 24-5

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Article 24-6

Lorsque l'immeuble est situé dans l'un des secteurs mentionnés au a du 2° de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires du droit de délaissement prévu au même article.

Il notifie en même temps que l'ordre du jour un état actualisé des lots délaissés. Cet état comprend le nombre de copropriétaires ayant exercé leur droit de délaissement, ainsi que les quotes-parts des parties communes qu'ils représentent, et mentionne les dispositions du deuxième alinéa du III de l'article 18 de la présente loi et de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement.

Article 24-7

Sauf dans le cas où le syndicat des copropriétaires assure la maîtrise d'ouvrage des travaux portant sur les parties communes et les parties privatives de l'immeuble en application du c du II de l'article 24, le syndicat des copropriétaires peut délibérer sur la création ou l'adhésion à une association foncière urbaine prévue au 5° de l'article L. 322-2 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, par dérogation à l'article 14, l'association foncière urbaine exerce les pouvoirs du syndicat des copropriétaires portant sur les travaux de restauration immobilière relatifs aux parties communes de l'immeuble jusqu'à leur réception définitive.

Article 24-8

Lorsque, en application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique ou des articles L. 129-2 ou L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, une astreinte applicable à chaque lot a été notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, par une autorité publique, le syndic en informe immédiatement les copropriétaires.

Lorsque l'inexécution des travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police administrative résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité publique compétente, en lui indiquant les démarches entreprises et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu aux appels de fonds nécessaires à la réalisation des travaux dans le délai de quinze jours après la sommation de payer. Au vu de l'attestation de défaillance, l'autorité publique notifie le montant de l'astreinte aux copropriétaires défaillants et procède à sa liquidation et à son recouvrement comme il est prévu aux mêmes articles L. 1331-29, L. 129-2 et L. 511-2.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas été en mesure de voter les modalités de réalisation des travaux prescrits par un des arrêtés de police administrative mentionnés aux mêmes articles et que le syndicat des copropriétaires est lui-même défaillant, chacun des copropriétaires est redevable du montant de l'astreinte correspondant à son lot de copropriété notifié par l'autorité publique compétente.

Article 24-9

Lorsque l'immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L. 241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

- k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

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

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
- d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Article 26-3

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville.

NOTA :

Le dernier alinéa de l'article 26 a été supprimé par l'article 59 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014. Son avant-dernier alinéa est donc devenu le dernier.

Article 26-4

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Article 26-5

Les prêts mentionnés à l'article 26-4 sont conformes aux prescriptions des articles L. 312-4, L. 312-6, L. 313-1 et L. 313-2 du code de la consommation. Le contrat de prêt conclu en application du même article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.

Article 26-6

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Article 26-7

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.

Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.

Article 26-8

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

NOTA :

Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012, article 103 II et III : les modalités d'application de ces dispositions sont fixées par décret en Conseil d'Etat, elles sont applicables à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret. Le décret d'application n° 2013-205 du 11 mars 2013 a été publié au JORF du 13 mars 2013 (entrée en vigueur de l'article 26-8 : 13 mai 2013).

Article 27

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

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

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

Article 28

I.-Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant

cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II.-Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

III.-Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

IV.-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.

Annexe 2

Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement

Par Éric GANTELET et Philippe TAITHE

[VOITURE ET VOIRIE]

Mieux partager l'espace grâce à mutualisation du stationnement

Par Eric GANTELET, président du bureau d'études Sareco, et Philippe TAITHE, cabinet d'avocats Benesty Taithe Panassac

On parle beaucoup d'autopartage et le concept commence à se développer en France. Une version plus légère de partage consiste à partager sa place de stationnement ou son parking. Moins impactant en termes de bouleversement des pratiques de mobilité, le concept de « mutualisation » des parcs de stationnement n'en reste pas moins complexe à mettre en œuvre. Son développement, dans les nouveaux quartiers notamment, peut constituer un premier pas accompagnant les évolutions du rapport des automobilistes à leur voiture et un levier pour libérer les quartiers du poids des automobiles.

La place accordée dans la ville aux voitures particulières est en train d'évoluer, notamment dans les agglomérations françaises. A l'ère du « tout voiture », qui n'a guère épargné les villes jusque dans les années 1990, succède depuis plus de dix ans une démarche de questionnement sur l'aménagement urbain, qui vise à mieux répartir l'espace entre les différents modes de transport et les différents usages. Dans cette démarche, le stationnement a acquis un nouveau statut : les acteurs ont appris à le considérer non plus seulement comme un mal nécessaire, consommateur d'espace, mais comme indissociable des pratiques de déplacement. De fait, il est à la fois cause et conséquence des usages de la voiture, tantôt indispensable, tantôt indésirable, souvent polémique, éminemment politique. Fruit des orientations suivies à la fin du XX^e siècle, l'organisation du stationnement est en France un thème

porteur de contradictions : une part seulement du stationnement est aujourd'hui placée sous maîtrise publique tandis que le reste, sous maîtrise le plus souvent d'opérateurs privés, échappe à l'action politique large et concertée au-delà de l'instruction des permis de construire. Cet état de fait a entraîné, d'une part, des dérives dans les usages du stationnement sur voirie et, d'autre part, la dégradation et la désertion de certains parkings privés.

→ **Qu'est-ce qu'un parc mutualisé ?**

La mutualisation du stationnement est un concept qui consiste en la limitation de l'offre privée sous immeuble associée à chaque projet immobilier, accompagnée de la création de parkings mutualisés rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

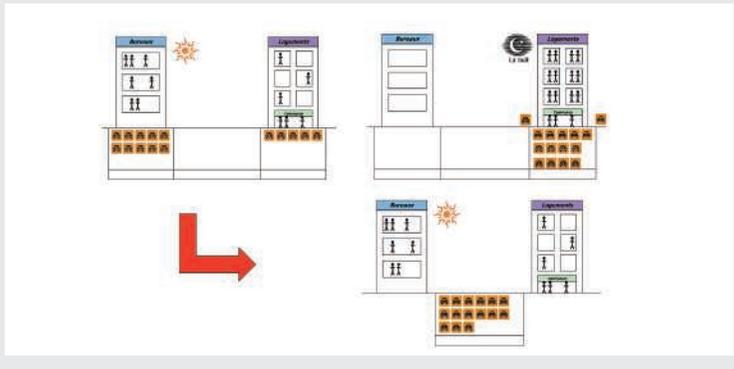
■ **La gestion d'un parking commun ou « mutualisé » peut s'envisager de deux façons :**

➤

SOMMAIRE

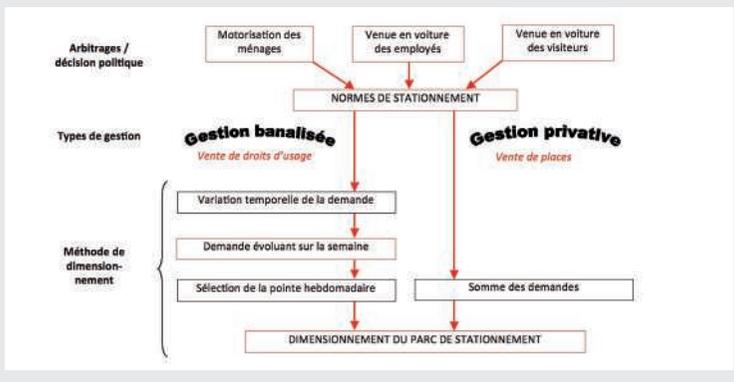
- *Voiture et voirie. Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement*
- *Veille juridique. Taxis : les pouvoirs des maires en matière d'autorisation de stationnement*
 - *L'anglais du transport. Algiers: A Metro for the White City*
 - *Agenda*
 - *Offres d'emploi*
 - *Appels d'offres*

Le concept de mutualisation



- Sous forme d'une **gestion nominative des places** : c'est-à-dire que chaque équipement dispose de places privatives identifiées et exclusivement utilisées pour son usage propre. Le gain de la mutualisation provient alors, entre autres, d'une économie de construction (« effet d'échelle » : mutualisation des rampes et des accès notamment) et permet une plus grande liberté au niveau urbanistique en limitant les effets de coupure liés aux rampes d'accès, notamment;

Méthode de dimensionnement de la capacité des parkings mutualisés



- Sous forme d'une **gestion foisonnée des places** : c'est-à-dire qu'une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différents équipements (par exemple, les résidents la nuit, les actifs des bureaux en journée de semaine, les clients des commerces le samedi). Le foisonnement permet de réduire le nombre de places construites par rapport à une gestion privative ; en contrepartie, il exige une gestion plus fine : nombre d'abonnés/de badges distribués, nombre d'usagers horaires accueillis en fonction du niveau de remplissage du parking, etc.

→ Les avantages liés à la mutualisation du stationnement

De manière intrinsèque, la mutualisation du stationnement peut s'avérer un outil utile en tant qu'elle permet un dimensionnement optimisé de l'offre privative. Elle présente de multiples avantages.

■ Optimisation économique

En faisant jouer la banalisation des places entre des usages qui s'y prêtent, on peut espérer réaliser une économie pouvant atteindre jusqu'à un tiers des places.

Les secteurs en mutation, à l'heure actuelle, sont marqués par des contraintes de sol lourdes : friche industrielle avec des terrains pollués, présence d'eau assez rapidement dès qu'on creuse... La création de parcs mutualisés peut limiter l'impact de ces contraintes sur les projets et sur leur coût.

■ Un accompagnement plus efficace des politiques de mobilité

La mutualisation du stationnement

pour les logements peut être liée à une volonté de dissocier les logements des garages, afin de « mettre la voiture à distance ». Dans ce cadre, les enquêtes montrent que les résidents ont tendance à limiter leur fréquence d'utilisation de la voiture, notamment pour les très courtes distances. Ces parcs peuvent ainsi s'avérer des outils intéressants pour accompagner les démotorisations parfois souhaitées/attendues dans le cadre d'améliorations des niveaux de

Quand le parking se transforme en centrale de mobilité

Les parkings mutualisés peuvent dans certains cas se transformer également en des lieux offrant des prestations venant en complément des offres classiques du transport. De véritables pôles multimodaux où différents services à la mobilité peuvent être proposés : autopartage, covoiturage, location de voitures de longue durée, gardiennage/location de vélos, information sur les transports en commun, livraison déportée... Le parking devient alors un outil essentiel au service de la politique de la ville.

Quelques conseils

Si le concept de mutualisation est séduisant et fait souvent consensus, sa mise en œuvre opérationnelle peut se révéler plus ardue. Il entre difficilement dans les montages « habituels » des opérations d'aménagement.

■ Sa mise en place dans les nouveaux quartiers doit passer par :

- une nécessaire implication des partenaires très en amont, le sujet étant innovant et complexe pour les promoteurs, habitués qu'ils sont aux montages « tout privé »,
- une réflexion importante sur le montage opérationnel (notamment sur le porteur financier du projet),
- un peu de communication auprès des automobilistes, pour beaucoup, encore attachés à « leur » place privative.

■ Deux points à surveiller particulièrement :

- la question du phasage : il s'agit d'un point d'achoppement fréquent. Le parking mutualisé doit souvent être construit avant que l'ensemble de l'opération soit achevé. Il est nécessaire de prévoir soit des parkings provisoires, soit un portage financier pour les périodes intermédiaires,
- le contexte réglementaire : la réalisation d'un parking mutualisé peut par exemple dans certains cas être conditionné à la révision des normes du PLU (article 12).

desserte en transport en commun. Plus globalement ces parkings sont également l'occasion de mettre à disposition de leurs usagers des services plus performants et modulables que ceux envisageables dans des parkings sous immeubles.

■ Une meilleure adéquation aux besoins et à leurs évolutions dans le temps

Les immeubles et leur population évoluent, tandis que la capacité des garages privés associés reste stable. La mutualisation permet une meilleure adaptation dans la durée de l'offre à

la demande. Au contraire, les parcs à usage privatif et notamment de bailleurs sociaux, dont le calibrage ne correspond pas à la demande actuelle et encore moins à celle future, sont souvent largement inexploités et dégradés. En fixant dès le lancement de l'opération une offre connue et rationalisée à destination de chaque public, on se prémunit contre le grand nombre de places vides dans les parcs privés, qui alimente le cercle vicieux de la dégradation progressive et de la désertion, conduisant de surcroît à un envahissement de la voirie. Par ailleurs, si la mutation d'usage des

parkings sous immeuble est difficile, celle des parkings mutualisés est mieux organisable : démolition-reconstruction quand il s'agit de parc en silo, parkings conçus de façon à être « mutables »...

■ Plus de liberté urbanistique

La création d'un parking commun permet de limiter l'impact des rampes d'accès sur les espaces publics. De plus, la mutualisation du stationnement permet de réduire la place de la voiture dans le quartier, d'y diminuer la circulation automobile et donc de créer un cadre de vie plus convivial.

Les entrepôts Macdonald, à Paris

Il s'agit d'une opération de 165 000 m². Le sous-sol du bâtiment existant est réaménagé en deux niveaux de parkings :

En R-1, 600 places de parkings privatifs résidentiels cédés aux opérateurs logements (pas de gestion foisonnée des places attenantes aux logements),

En R-2, parking privé mutualisé sans places nominatives de 700 places ouvert au public et commercialisé auprès d'un investisseur/exploitant, couvrant les besoins des bureaux, commerces, activités ainsi qu'une partie des besoins du quartier attentant.

→ Maîtrise publique ou maîtrise privée ?

D'une façon générale, le parking commun ou « mutualisé » peut se trouver :

■ **sous maîtrise publique** : le parc a dans ce cas souvent vocation à accueillir un public composé d'usagers horaires (il est payant pour du stationnement de courte durée) mais il existe des cas de parkings d'abonnés maîtrisés par la collectivité ou des parcs à usage mixte, le tout

sur la base de places banalisées.

■ **sous maîtrise privée**, ce qui n'exclut pas nécessairement le fait que le parking soit ouvert au public. Pour une copropriété, une ouverture au public dans le cadre d'une gestion foisonnée des places va être généralement plus délicate à mettre en place : certains résidents vont se montrer réticents à voir entrer des usagers extérieurs chez eux, l'inter-

vention *a priori* nécessaire d'un exploitant de parking va augmenter les charges de la copropriété, etc.

Il est alors parfois préférable d'envisager la constitution d'associations syndicales libres (ASL) ou d'associations foncières urbaines libres (AFUL), qui prévoient dès le départ la banalisation des places et leur ouverture au public, et dont les statuts s'imposent aux acquéreurs de places.



Le parking des Machines, sur l'île de Nantes

La présence d'eau à faible profondeur engendre sur l'île de Nantes des difficultés constructives pour la création de parkings souterrains. La collectivité a donc souhaité mettre en place des normes faibles pour les parkings privés associés à la création d'un parking public silo mutualisé de 900 places. Le montage adopté a été le suivant :

- construction par un des promoteurs d'un parc de stationnement de 900 places : utilisation d'une partie des places pour son compte propre (300 places),*
- vente en état de futur achèvement (VEFA) à la collectivité du reste des places (600 places),*
- mise en affermage du parc de stationnement par la ville et amodiations d'une partie des places pour les opérations non autonomes en parking.*

→ Un contexte réglementaire contraint

Le Code de l'urbanisme introduit au travers de son article L 123-12-1 une hiérarchie des solutions de stationnement mises en place pour satisfaire les obligations prévues en la matière au PLU

▪ **En premier lieu**, une personne déposant un permis de construire doit être en mesure de réaliser ses places de stationnement sur le terrain qui accueille la construction ou sur un terrain dans un périmètre de l'ordre de 300 mètres. Cette disposition permet la mutualisation « privée » par la construction de parcs communs à différentes opérations dans un périmètre relativement proche.

▪ **En second lieu**, si tel ne peut être le cas en raison d'une impossibilité, il peut s'exonérer de cette obligation par la prise de concession à long terme ou l'achat de places de stationnement dans un parc voisin. Cette disposition devrait permettre la mutualisation « publique » en favorisant par ce biais la construction de parcs publics. Elle la limite néanmoins fortement par cette exigence d'impossibilité qui peut être juridique, administrative, technique ou architecturale. Dans certaines hypothèses, cette impossibilité peut être « créée », le cas échéant, par la collectivité publique dans le cadre d'une opération d'aménagement lorsqu'elle dispose de la maîtrise foncière et

qu'elle limite les possibilités de création de places de stationnement sur les terrains privés au travers des cahiers des charges de cession, de telle sorte que les promoteurs sont alors conduits à prendre des concessions à long terme dans les parcs publics, ce qui peut contribuer largement à leur financement, sans obérer leur capacité de mutualisation.

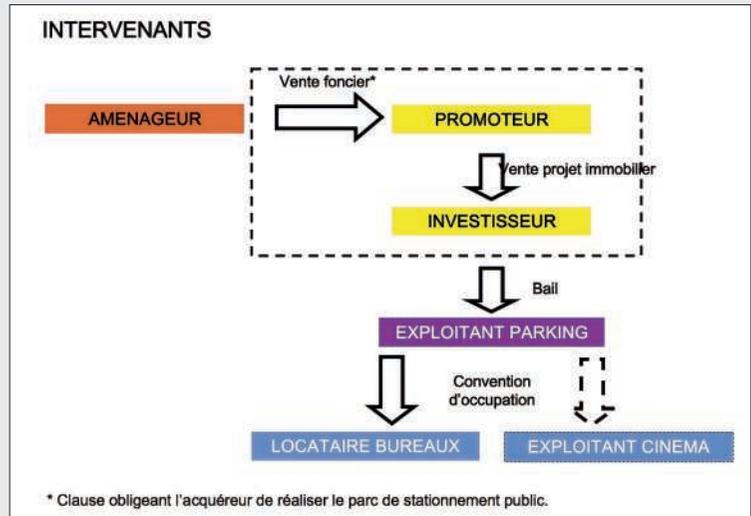
▪ **En troisième lieu**, si aucune de ces deux premières hypothèses n'a pu être mise en œuvre, il peut s'acquitter de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement. Il s'agit donc simplement d'une ultime alternative.

→ Les montages possibles

Le parking mutualisé de la porte des Lilas, à Paris

La ZAC de la porte des Lilas à Paris comprend l'aménagement d'un secteur de 25 hectares pour une surface globale construite de 125 000 m² SHON (surface hors œuvre nette). Dans ce cadre, un parc de stationnement mutualisé de 250 places a été construit.

Ce parc dessert à la fois les besoins des employés de bureau (en journée de semaine) et ceux des activités de loisir – cinéma et cirque permanent (en soirée et le week-end). Le parc reste dans le giron privé avec un montage astucieux présenté dans le schéma ci-contre.



On distingue plusieurs types de montage en fonction notamment du porteur de l'investissement.

▪ **Portage par la collectivité :** le montage peut passer soit par la réalisation par un promoteur d'un parc de stationnement et sa revente à la ville, qui se charge de la commercialisation des places, soit par la prise en charge

de la construction directement par la ville.

▪ **Portage par l'aménageur :** dans ce cas, le parking est intégré au bilan de Zac et fait partie des équipements à financer.

▪ **Portage par un promoteur :** il s'agit dans ce cas de parkings restant

dans le « giron » privé, mais avec « obligation » faite à l'investisseur le construisant de l'ouvrir sur l'extérieur pour couvrir les besoins des autres promoteurs (par exemple, le parking des entrepôts Macdonald).

Les montages imaginés peuvent être plus ou moins complexes et sont à adapter à chaque cas d'espèce (voir encadré ci-dessous).

→ Conclusion

Si la mutualisation du stationnement constitue aujourd'hui un concept séduisant et reconnu, sa mise en œuvre est souvent freinée par une forme de frilosité générale, celle des promoteurs qui craignent de ne pouvoir vendre bureaux ou logements sans places attirées, celle des acheteurs et plus généralement celle des possesseurs de places plus ou moins utilisées qui ne cherchent pas à en rentabiliser l'utilisation, voire celle des

collectivités publiques, qui craignent l'échec de leurs opérations d'aménagement en cas de stationnement « insuffisant ».

Elle n'en finira pas moins sans doute par s'imposer directement ou indirectement, de par l'évolution de la place de la voiture au sein de la cité, de son coût, du caractère de plus en plus contraint des opérations urbaines limitant les possibilités de stationnement ou le développement

des écoquartiers, notamment. Le rôle des collectivités publiques n'en reste pas moins déterminant en la matière soit par incitation, soit par intervention directe par la réalisation de parcs mutualisés, ce qui n'empêche que certaines opérations privées ont d'ores et déjà mesuré les avantages de la mutualisation en la mettant en œuvre directement, comme on peut régulièrement le constater. □

Sareco

Le cabinet Sareco est un bureau d'études spécialisé dans le domaine du stationnement depuis plus de trente-cinq ans. Il consacre une part conséquente de son activité au développement de parkings mutualisés sur le plan conceptuel et sur celui de sa mise en œuvre. L'essentiel des exemples présentés dans cet article est issu de ses études. Sareco organise régulièrement en collaboration avec le cabinet Benesty Taithe Panassac des formations sur la mise en œuvre de parcs mutualisés.

Tél. : 01 42 46 22 66 – egantelet@sareco.fr www.sareco.fr

La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe

Mémoire de Master du CNAM, MALOT 2016

Résumé

Les ensembles immobiliers complexes peuvent être gérés soit en copropriété soit en division en volumes.

Le choix de la copropriété s'impose parfois, malgré la divergence d'intérêts des propriétaires. La gestion de l'immeuble est alors soumise au régime de la copropriété issu de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967.

Outres les adaptations possibles (création du syndicat secondaire, de parties communes spéciales...) pour simplifier la gestion des grands ensembles, le rédacteur du règlement de copropriété est libre d'ajouter à ce dernier des clauses particulières qui doivent toutefois être compatibles avec le règlement de copropriété. Ces clauses porteront sur les éléments qui nécessitent l'attention la plus particulière dans les ensembles immobiliers complexes, les lots à destination commerciale et la gestion des stationnements notamment.

Mots clés : Copropriété, ensembles immobiliers complexes, règlement de copropriété, clauses, destination

Abstract

All the real estate complex assets can be managed either by condominium or by division by volumes.

The choice of the condominium sometimes can be constrained despite the divergence of the owners' interests.

The management of the building is submitted to the system of condominium derived from the law of 10th of July 1965 and from the legislative decree of 17th of March 1967.

In addition to possible adjustments (creation of a secondary union, special common parts...) and in order to simplify the management of large buildings, the editor of the condominium rules is able to add particular clauses that must be compatible with the condominium regulation. These clauses will concern in particular the elements which require the most particular intention in this type of building: commercial lots and parking management.

Keywords: condominium, real estate complex, condominium regulation, clauses, destination