



**HAL**  
open science

# La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété

Clémence Debesselle

► **To cite this version:**

Clémence Debesselle. La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2016. dumas-01686993

**HAL Id: dumas-01686993**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01686993v1>**

Submitted on 18 Jan 2018

**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 D'INGÉNIEUR CNAM**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

par

**Clémence DEBESSELLE**

---

La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété

Soutenu le 06 juillet 2016

---

**JURY**

**PRÉSIDENTE :** Madame LE MITH Stéphanie

**MEMBRES :** Monsieur GUILLET Lionel  
Madame SAMSON Corinne  
Madame BOTREL Elisabeth  
Monsieur CACHOD Philippe  
Monsieur DURGET Anthony  
Madame FOURNIER Marie  
Madame LANNUZEL Morgane  
Madame NONIS Estelle

Maître de stage  
Professeur référent

---

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

---

**MÉMOIRE**

présenté en vue d'obtenir  
le **DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

par

**Clémence DEBESSELLE**

---

La spécialisation des charges et des parties communes en copropriété

Soutenu le 06 juillet 2016

---

**JURY**

**PRÉSIDENTE :** Madame LE MITH Stéphanie

**MEMBRES :** Monsieur GUILLET Lionel  
Madame SAMSON Corinne  
Madame BOTREL Elisabeth  
Monsieur CACHOD Philippe  
Monsieur DURGET Anthony  
Madame FOURNIER Marie  
Madame LANNUZEL Morgane  
Madame NONIS Estelle

**Maître de stage**  
**Professeur référent**

---

## AVANT-PROPOS

Ce mémoire a été réalisé dans le cadre de l'obtention du diplôme d'Ingénieur Géomètre-Topographe de l'École Supérieure des Géomètres et Topographes située au Mans (72). Il me semblait important de traiter d'un sujet en rapport avec la copropriété, l'immobilier est une facette du métier de Géomètre-Expert qui n'est pas assez mise en avant et pourtant, les connaissances de ce professionnel en la matière le rendent d'autant plus compétent dans la rédaction et la définition des documents de la copropriété. Mais certains éléments sont encore peu définis ou encadrés, tels que les parties communes spéciales, et soulèvent de nombreuses interrogations au sein de la profession.

Ce mémoire n'apporte pas de solutions définitives au sujet abordé, il s'agit avant tout d'un recueil de textes législatifs, de jurisprudences et des courants professionnels actuels, appuyés sur des exemples de copropriétés, où les parties communes spéciales étaient au cœur du problème lors de la rédaction de l'état descriptif de division. Ce document s'apparente à une synthèse axée sur la spécialisation des éléments de la copropriété, amenant des éléments de réponses, d'éventuelles solutions, ou encore de futurs débats à aborder au sein de la profession. Il sert également à mettre en évidence les incohérences actuelles ou les manques de précision dans les textes de loi.

Il convient cependant de rappeler qu'il n'existe pas, actuellement, de doctrine quant à la spécialisation des éléments de la copropriété. Ce mémoire s'appuiera donc uniquement sur les textes de loi actuels, la jurisprudence et les courants professionnels. De plus, la majorité des arrêts de la Cour de Cassation mis en rapport avec le sujet de cette étude sont inédits, ce qui ne leur confère pas une grande valeur aux yeux du législateur, il convient donc de les interpréter avec beaucoup de prudence et ils ne peuvent servir qu'à citer des exemples bien particuliers pour mettre en exergue les différentes problématiques existantes.

## REMERCIEMENTS

Tout d'abord, et avant de commencer ce mémoire, je tiens à adresser mes remerciements à toutes les personnes sans qui ce projet n'aurait pas vu le jour, notamment Madame SAMSON Corinne, mon professeur référent, qui est restée disponible tout au long de mon travail de recherche et m'a guidé dans ma réflexion.

Je remercie également mon maître de stage, Monsieur GUILLET Lionel, Géomètre-Expert à Albi, pour m'avoir accueilli au sein de son cabinet, la SARL Géo Sud Ouest, pour m'avoir soutenu, conseillé et pour avoir mis à ma disposition tous les moyens matériels nécessaires à la bonne réalisation de ce mémoire de fin d'études.

Je remercie également Monsieur MARTINUZ Guilhem et Monsieur TEULIÈRE Benoît, qui m'ont bien intégrée à leur équipe, ils ont été à mon écoute et ont su partager leur savoir-faire et leurs connaissances. Leur disponibilité et leur sympathie ont été une aide précieuse dans la bonne réalisation de ce projet, mais également pour mon évolution personnelle et professionnelle.

Je remercie enfin Madame GUILLET Marie-Annick pour sa disponibilité et ses conseils.

Je remercie Monsieur CAZAUX Olivier, Géomètre-Expert à Toulouse et membre de la Commission Copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts, ainsi que Madame FABRE Hortense, Juriste dans le domaine de la copropriété, de m'avoir accordé de leur temps et pour m'avoir aidé dans la compréhension globale de ce sujet. Leurs conseils et leurs connaissances m'ont permis de prendre du recul sur mon sujet et d'appréhender la problématique d'une manière différente.

Je remercie Madame BOTREL Elisabeth pour m'avoir guidé lors de ma recherche de sujet et pour ses conseils.

Enfin, je tiens à remercier tout particulièrement ma famille et mes proches qui m'ont soutenu et ont toujours été présents pendant ces cinq années d'études.

## LISTE DES ABREVIATIONS

<b>AFUL :</b>	Association Foncière Urbaine Libre
<b>ANIL :</b>	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
<b>ASL :</b>	Association Syndicale Libre
<b>CA :</b>	Cour d'Appel
<b>Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> :</b>	Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation
<b>EDD :</b>	État Descriptif de Division
<b>IREGIF :</b>	Institut Régional d'Expertise et de Gestion Immobilière et Foncière
<b>Loi SRU :</b>	Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
<b>SARL :</b>	Société À Responsabilité Limitée
<b>TGI :</b>	Tribunal de Grande Instance
<b>VMC :</b>	Ventilation Mécanique Contrôlée

## TABLE DES MATIERES

<b>I. LA QUALIFICATION DES PARTIES COMMUNES</b> .....	11
<b>I.1 Les éléments communs de la copropriété</b> .....	11
I.1.1 La copropriété : partie privative et quote-part de parties communes .....	11
I.1.2 Les différentes catégories de parties communes .....	11
I.1.2.1 Les parties communes générales .....	12
I.1.2.2 Les parties communes spéciales .....	13
I.1.2.3 Les parties communes affectées d'un droit de jouissance privatif .....	14
I.1.3 Les différentes catégories de charges communes .....	14
<b>I.2 La spécialisation des éléments de la copropriété</b> .....	15
I.2.1 Les charges spéciales .....	17
I.2.1.1 ...Sur des parties communes générales .....	17
I.2.1.2 ...Sur des parties communes spéciales .....	25
I.2.2 La spécialisation des parties communes .....	26
I.2.2.1 Sur quel critère se base-t-on ?.....	26
I.2.2.2 Les parties communes pouvant faire l'objet d'une spécialisation .....	27
I.2.2.3 L'intérêt de spécialiser une partie commune .....	28
<b>II. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES : CONSEQUENCES ET PROBLEMATIQUES</b> .....	30
<b>II.1 Les interrogations de la profession</b> .....	30
<b>II.2 L'indivision entre les seuls copropriétaires concernés</b> .....	34
II.2.1 Notion de tantièmes spéciaux de copropriété.....	34
II.2.2 Répartition des charges spéciales.....	36
II.2.2.1 La répartition des charges spéciales liées aux parties communes générales .....	36
II.2.2.2 La répartition des charges spéciales dans le cas de parties communes spéciales.	37
II.2.3 Assemblée générale ou spéciale .....	38
II.2.3.1 Les assemblées composées de certains copropriétaires seulement .....	38
II.2.3.2 Les assemblées spéciales .....	41
II.2.4 Création d'un syndicat secondaire .....	41

<b>III. ANALYSE, CONTENTIEUX ET ALTERNATIVES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES</b> .....	43
<b>III.1 Administration d'une copropriété selon plusieurs scénarios</b> .....	43
III.1.1 Aucune spécialisation, ni des parties communes ni des charges.....	45
III.1.2 Utilisation de la spécialisation avec précaution .....	45
III.1.3 Spécialisation multiples .....	46
III.1.4 Scénario le plus en adéquation avec les attentes des copropriétaires .....	48
<b>III.2 Les contentieux émanant des parties communes spéciales</b> .....	49
III.2.1 Quant à l'harmonie urbaine.....	50
III.2.2 L'impossibilité d'action des autres copropriétaires .....	51
III.2.3 Détachement d'une fraction des parties communes : avantage pour les seuls copropriétaires concernés ou pour l'ensemble de la copropriété ? .....	51
<b>III.3 Les alternatives aux parties communes spéciales</b> .....	52
III.3.1 Le lot privatif indivis.....	52
III.3.2 La spécialisation des charges sur des parties communes générales.....	53
III.3.3 La scission de copropriété .....	54

## INTRODUCTION

En 1804, un premier mode de gestion de la propriété sur un fonds commun est défini par l'article 664 du Code Civil comme étant un « empilement » de propriétés privées. Il s'agissait d'immeubles divisés par étage dans les anciennes villes fortifiées, créant alors des propriétés individuelles sur un même fonds. Cependant, la notion de propriété collective n'est pas encore aboutie et reste très marginale. En effet, il est encore profondément ancré dans les mœurs qu'un immeuble n'accueille qu'une famille, et qu'un fonds n'accueille qu'un immeuble.

Au fil des années, les villes ont évolué, tout comme leur structure. Lors de la Première Guerre mondiale, nombreuses furent les villes complètement détruites. Les populations ont reconstruit et réorganisé les centres urbains. La demande en logements était importante et, pour répondre à ce besoin, de nombreux immeubles ont été divisés en plusieurs propriétés individuelles afin d'accueillir les plus démunis. C'est à cette époque qu'une organisation proche de la copropriété actuelle voit le jour : les immeubles sont divisés par appartements et, bien souvent, il y en a plusieurs par étage. Les dépenses sont réparties entre les différents propriétaires et des assemblées générales sont mises en place. Les notaires prennent alors l'habitude de traiter ces immeubles de cette manière, sans pour autant chercher à leur appliquer un statut particulier. Ainsi, cette pratique est lentement rentrée dans les mœurs, mais le législateur ne prévoyait alors aucun encadrement.

La copropriété n'est réellement reconnue qu'en 1938, lorsque le législateur fixe le statut de la copropriété pour les immeubles « divisés par appartements », amenant alors certaines nouveautés pour la pratique déjà bien établie : le syndicat des copropriétaires, le syndic, le règlement de copropriété ou encore la répartition des charges. La loi du 28 juin 1938, fixant le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, est constituée de huit articles et pose les premiers grands principes de la copropriété. Ce montage juridique est clairement reconnu, et encadré juridiquement. Les professionnels doivent s'y conformer, et de nombreux immeubles se retrouvent alors soumis à ce statut.

Mais cette loi a des limites : elle n'est pas impérative, et le recours à un vote unanime amène trop régulièrement à des situations figées. Parallèlement, le besoin en logements a constamment continué d'augmenter, et les ressources foncières, quant à elles, ont constamment diminué. Pour pallier à ce manque d'espace, l'immeuble est apparu comme l'une des solutions les plus adaptées, et de nombreuses villes l'ont adopté. De plus en plus hauts, de plus en plus vastes : les immeubles divisés en copropriété n'ont cessé de se multiplier en nombre et en taille, complexifiant leur gestion et rendant de plus en plus obsolète la loi de 1938. Ainsi, le législateur a dû rectifier les deux principaux problèmes posés par cette loi : sa flexibilité et son caractère supplétif.

En 1965, la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>1</sup> fut promulguée, ainsi que son décret d'application<sup>2</sup> en 1967. La plupart de ses articles sont impératifs, un système de votes et d'assemblées générales ont été créés afin de rendre l'application de ce statut plus simple : on évite ainsi les situations figées en restreignant le recours à l'unanimité qu'à certains cas bien précis

<sup>1</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>2</sup> Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557

et définis par la loi. Aujourd'hui encore, bien que modifié de nombreuses fois, ce texte de loi sert de base à la détermination et à l'élaboration des copropriétés. Le statut de la copropriété permet de protéger les copropriétaires, et d'assurer une évolution pérenne de l'ensemble immobilier. En effet, cette pratique peut réunir dans un même immeuble des personnes de cultures, d'âges, de rythmes totalement différents, ce qui rend l'organisation de cet espace essentielle. La loi de 1965 répond parfaitement à cet enjeu en délimitant clairement la propriété de chacun, et en énonçant parfaitement leurs droits et obligations.

Pourtant, la copropriété ne séduit pas. Aux yeux des acquéreurs, copropriété est synonyme de contraintes, d'inconvénients liés à la part indivise sur les espaces communs, aux problèmes de voisinages, aux risques d'impayés de la part des autres copropriétaires, à des charges trop élevées suite à une mauvaise gestion syndicale, ou encore à la nécessité de procéder à des votes pour certaines décisions. En effet, selon 77% des Français, la copropriété serait source de conflits<sup>3</sup>. Les acquéreurs actuels ou futurs sont bien souvent des générations dont les parents possédaient un pavillon individuel, et se voient plutôt reproduire le même schéma. La propriété individuelle inspirant plutôt un sentiment de liberté et de sécurité. Cependant, il n'est désormais plus possible de continuer à consommer l'espace de telle sorte et ces futurs acquéreurs, bien que peu séduits par la copropriété, ont plus de chance de devenir propriétaires d'un bien en copropriété qu'ils ne le pensent. Il est alors important, dans un contexte de déficit en logement et de maîtrise urbaine, de mettre en avant les avantages de la copropriété aux acquéreurs : ils deviennent propriétaires, et échappent ainsi à la location trop onéreuse dans l'opinion générale, cela leur garantissant également un placement financier sûr et la création d'un patrimoine.

Actuellement, la maîtrise de l'étalement urbain est un enjeu majeur de notre société, les ressources foncières viennent à manquer. Et pourtant, la demande en logements ne cesse d'augmenter. La densification urbaine et l'accès au logement sont désormais des priorités pour notre société. La copropriété est alors clairement à favoriser par les acquéreurs potentiels. De plus, cette pratique permet une certaine harmonie, ce qui n'est pas négligeable dans un contexte de densification urbaine. Il est explicitement dit que l'avenir urbain est plutôt vertical désormais, ce qui implique la mise en place, ou la modification, de nombreuses copropriétés, par création, densification ou surélévation. Il est nécessaire de valoriser le régime de la copropriété, et de faire en sorte que les professionnels trouvent les solutions les plus adaptées à chacune d'entre elles, afin d'obtenir une gestion pérenne de l'ensemble. Cela peut passer par une simplification de la loi, du règlement ou des modalités de vote, mais il s'agit surtout de bien définir l'organe de gestion à sa création, dès la mise en copropriété ou lors d'un EDD modificatif.

Certaines copropriétés étant plus difficiles à mettre en œuvre que d'autres, le professionnel doit user à bon escient de son expertise pour rédiger le règlement de copropriété et l'EDD<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Sondage réalisé par Opinionway, août 2012

<sup>4</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013, « Participant du caractère conventionnel du règlement de copropriété, les énonciations qu'il renferme sont intangibles. On en saurait donc trop conseiller aux rédacteurs des règlements de copropriété et des états descriptifs de division inclus dans les règlements d'apporter le plus grand soin à la rédaction de la partie du règlement de copropriété qui énumère les parties privatives et les parties communes. » p.33

Comme défini dans l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, le droit de propriété est inviolable et sacré, et nul ne peut en être privé. Ce droit est dans les mœurs, et chacun y tient. La détermination des parties privatives et des parties communes d'un immeuble est alors essentielle lors de la mise en copropriété. Aucun doute ne doit subsister, afin que chaque copropriétaire sache quelles parties lui appartiennent, et à quelle hauteur il est propriétaire des espaces communs. Une bonne définition de ces espaces permet alors d'éviter les conflits entre les copropriétaires et de valoriser le statut de la copropriété pour l'avenir. Ce régime doit être constamment consolidé. Au fil des années et des différentes mesures législatives ratifiées, les intérêts communs évoluent, et, dans le contexte actuel, la densification urbaine est à privilégier. Le pavillon individuel est consommateur d'espace et n'est plus à l'ordre du jour, bien que très apprécié des acquéreurs. Mais le droit de propriété reste un but pour tout un chacun, majoritairement. La copropriété permet aux acquéreurs d'accéder à la propriété, tout en respectant l'intérêt général actuel.

Ainsi, les copropriétés risquent, à l'avenir, de se multiplier, de s'agrandir et de se complexifier. Le rédacteur de l'EDD doit cependant rester vigilant et bien définir les différents espaces. Ce mode de gestion risque de devenir, avec la division en volumes, l'un des plus courants, et il se doit par conséquent d'être bien encadré. Chaque propriété doit être correctement délimitée, selon des principes unifiés, et une doctrine professionnelle établie. De plus, dans le cadre de la copropriété, certaines parties seront des propriétés indivises à tous les copropriétaires : les parties communes, qui doivent également être déterminées correctement, afin d'assurer une gestion pérenne de la copropriété, et d'éviter des contentieux entre les copropriétaires. Cependant, il est difficile d'unifier la pratique quant aux parties communes, les copropriétés étant aussi nombreuses que diversifiées, tant dans leur destination que dans leur organisation matérielle et juridique. Le Géomètre-Expert rédacteur de l'EDD doit alors bien souvent agir au cas par cas, en envisageant pour chaque copropriété une nouvelle façon d'organiser les parties communes. Son rôle consiste alors à trouver une solution adaptée à chaque copropriété en anticipant les usages futurs des parties collectives, selon la disposition et la destination des parties privatives.

Chaque partie commune ne présentera pas forcément un intérêt pour l'ensemble des copropriétaires et inversement. Il convient alors de bien définir les copropriétaires en ayant l'usage ou l'utilité. Ces deux notions sont clairement à différencier. À titre d'exemple, le copropriétaire dont le lot est situé au premier étage n'utilise pas l'ascenseur : il n'en a pas l'usage certes, mais en a tout de même l'utilité, rien ne l'empêche de prendre l'ascenseur. Cette différenciation est très importante, car beaucoup de copropriétaires pensent ne pas être concernés par certaines charges communes étant donné qu'ils n'utilisent pas le service en question, même s'ils ont la possibilité matérielle et juridique de s'en servir. Il est aisément compréhensible que, même dans la plus simple des copropriétés, des conflits peuvent naître suite à la répartition des charges et à la définition des parties collectives.

Mais alors, dans ce contexte de multiplication et de complexification des copropriétés, qu'en est-il des copropriétés avec de nombreux espaces communs qui ne sont pas à la disposition ou utiles à l'ensemble des copropriétaires ? Des copropriétés composées de plusieurs bâtiments dont chacun comprend des parties communes utiles aux copropriétaires dont les lots composent ledit bâtiment ? Ou encore de grandes copropriétés d'un seul tenant divisées en plusieurs cages d'escalier ? La propriété des parties collectives restent-elles indivises entre tous les copropriétaires, quand bien

même certains n'ont aucun intérêt à les utiliser ou n'y ont pas accès ? Et les charges communes doivent-elle être supportées par l'ensemble des copropriétaires ? Qui doit alors prendre les décisions concernant ces parties communes lors des assemblées générales ? Le géomètre-expert intervient alors dans la délimitation de ses espaces, par ses connaissances et son anticipation des conflits en copropriété. Il doit agir au cas par cas, et procéder à une division des parties communes claires et logiques.

Dans son article 3, la loi du 10 juillet pose clairement le principe selon lequel « *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*** ». Ainsi, dans la pratique, un type de partie commune est régulièrement cité dans les règlements de copropriété : « les parties communes spéciales » dites aussi « parties communes particulières ».

Dans la suite de ce mémoire, le terme « spéciales » sera préféré à « particulières ». Les parties communes « spéciales » ne sont pas clairement explicitées par le législateur, mais employées par les professionnels dans le cas de parties communes qui ne sont pas à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires, mais plutôt à un groupe de copropriétaires. Cependant, au sein des professions de l'immobilier, plusieurs courants coexistent et la détermination, la mise en place et la réelle utilité de ces espaces soulèvent de nombreuses questions. En l'absence de doctrine ou d'unification des pratiques en lien avec les parties communes spéciales, chacune d'entre elles les traite d'une manière différente, car chaque copropriété est un cas particulier. Il est difficile d'établir une unification des pratiques quant à la désignation des parties communes générales et spéciales.

Pourtant, la désignation de ces espaces en tant que parties communes spéciales a des conséquences sur la répartition de la propriété indivise, les tantièmes de copropriété, la répartition des charges ou encore sur la gestion syndicale. Les parties communes générales et les parties communes spéciales sont clairement différenciées, elles ne correspondent pas aux mêmes groupes de copropriétaires, ce qui les rend plutôt indépendantes quant à leur mode de gestion. Il y a un réel impact sur la propriété de chaque lot, et sur la répartition des charges. Il convient alors de recadrer l'instauration de parties communes spéciales, de définir clairement les espaces qui peuvent être définis en tant que tels, et ceux qui doivent nécessairement restés en parties communes générales, à l'aide de la loi du 10 juillet 1965, de la jurisprudence et des pratiques actuelles.

A contrario, la création de telles parties ne doit pas compliquer l'évolution future de la copropriété, mais plutôt d'en assurer une gestion pérenne par une définition claire des limites de propriété entre espaces collectifs et espaces privés. En général, la délimitation des lots privatifs ne pose pas de problèmes particuliers, mais lorsqu'il est question des espaces communs, il faut alors vérifier lesquels sont réellement utiles à l'ensemble des copropriétaires. Dans le cas contraire, il y a souvent création de parties communes spéciales.

Mais est-ce la meilleure solution ? Existe-t-il des alternatives aux parties communes spéciales ? L'instauration des parties communes spéciales a-t-elle des conséquences, et si oui, lesquelles ?

Pour comprendre leur origine et leur utilité, il convient de rappeler la définition d'un espace commun au sens de la loi du 10 juillet 1965, et quelles sont les différentes parties communes existantes en copropriété. De ces parties communes découlent des charges qui, là encore, sont à leur tour divisées en plusieurs catégories selon le type de parties communes ou d'équipements

auxquels elles sont afférentes. La désignation des parties communes dans l'EDD définit le contenu du règlement de copropriété : il est essentiel que cette étape soit maîtrisée afin de ne pas avoir d'incohérences ou de situations conflictuelles entre les copropriétaires.

Une mauvaise qualification des parties communes peut entraîner une répartition des charges communes qui ne correspond pas à la réalité et entraîner une modification de l'EDD. Cette opération est possible, mais difficile à mettre en œuvre, en effet, une nouvelle répartition physique des espaces communs entraîne une modification des tantièmes de copropriété et de l'état de répartition des charges : ce type de décision est soumis à un vote unanime de tous les copropriétaires en ce qui concerne les tantièmes de copropriété. L'unanimité est en règle générale difficile à obtenir, d'autant plus dans de grandes copropriétés. L'étape de rédaction de l'EDD est donc un enjeu réel quant à la vie future de la copropriété : encore une fois, les parties communes doivent être clairement qualifiées et délimitées. Chaque copropriétaire doit avoir à sa charge l'entretien et le maintien des parties communes qu'il utilise ou dont il a la possibilité juridique et matérielle d'utiliser. En revanche, il ne doit pas avoir à sa charge des frais afférents à des espaces collectifs dont il n'a pas l'usage ou l'utilité. Par exemple, un lot situé dans le bâtiment A n'a pas à payer les frais de réfection de la cage d'escalier du bâtiment B. Cela paraît simple, mais ça n'est pas toujours le cas. Et la qualification de certains espaces communs devient un vrai casse-tête pour le rédacteur de l'EDD quand ils se multiplient, que les bâtiments sont liés par un parking souterrain, par une toiture-terrace, ou encore dans le cas des résidences-service. En l'absence de doctrine et de définition juridique précise, l'EDD varie d'un rédacteur à un autre, chacun appliquant sa propre méthode ou ce qui lui paraît le plus logique.

Dans ce mémoire, la délicate et essentielle qualification des parties communes, lors de la rédaction de l'EDD et jusqu'à l'éventuelle spécialisation des éléments de la copropriété, seront développées dans une première partie, détaillant les différents éléments communs d'une copropriété, expliquant les différents types de parties communes et de charges, l'intérêt de spécialiser des parties communes et les conséquences que cela amène dans la gestion future de la copropriété. Puis, afin de visualiser les problèmes rencontrés, plusieurs cas concrets seront expliqués et une analyse des conséquences, des contentieux et des solutions alternatives aux parties communes spéciales sera proposée dans une seconde partie.

## I. LA QUALIFICATION DES PARTIES COMMUNES

### I.1 Les éléments communs de la copropriété

#### I.1.1 La copropriété : partie privative et quote-part de parties communes

Selon l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, la copropriété est divisée en plusieurs entités distinctes : les lots de copropriétés. Ceux-ci comprennent la partie privative à l'usage exclusif du copropriétaire<sup>5</sup> et une quote-part de parties communes, c'est-à-dire la part indivise du copropriétaire sur les parties collectives de l'immeuble. Ainsi, dès lors que l'immeuble ou le groupe d'immeubles est en indivision et qu'il est clairement possible d'observer la présence de parties communes, à défaut de convention contraire, le statut de la copropriété doit s'appliquer : il est impératif.

Il convient de bien définir et délimiter ces parties communes et d'en définir leur affectation. La quote-part de parties communes rattachée à la partie privative correspond en réalité à des tantièmes de parties communes, elle est indissociable de la partie privative à laquelle elle est affectée, le tout formant alors une entité juridique autonome : le lot de copropriété qui constitue l'assiette des droits de chaque propriété.

La part indivise est proportionnelle à « *la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation* »<sup>6</sup>. Elle sert donc bien souvent de base dans la répartition des charges communes générales et pour la détermination du nombre de voix incombant à chaque copropriétaire lors des votes en assemblées générales.

Les articles 2 et 3 de cette même loi définissent les parties privatives et les parties communes. Pour les différencier, le règlement doit clairement définir l'usage de chaque espace : les parties privatives sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire (local à usage d'habitation, cave ou garage par exemple) tandis que les parties communes sont à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (espaces de circulations, espaces verts, gros œuvres du ou des bâtiments...).

L'article 3, définissant les parties communes, en dresse une liste non-exhaustive et supplétive : cette classification s'applique « *dans le silence ou la contradiction des titres* »<sup>7</sup>. Selon les copropriétés, cette liste varie et des sous-catégories de parties communes peuvent être créées.

<sup>5</sup> La copropriété, Édition Dalloz 2012-2013, « *L'exclusivité d'usage se caractérise par un usage incompatible avec celui des autres copropriétaires, il suffit que ceux-ci aient simplement la possibilité d'user d'une partie du bâtiment pour que l'usage n'en soit pas considéré comme l'exclusivité d'un seul et ce, quand bien même ils n'en useraient pas effectivement.* », p. 32

<sup>6</sup> Article 5 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>7</sup> Article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

## I.1.2 Les différentes catégories de parties communes

Comme expliqué ci-dessus, l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 définit les parties communes comme étant celles affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Elles font l'objet d'un droit de propriété indivis entre les copropriétaires concernés. Ainsi, cela pose le principe suivant : au moins deux types de parties communes peuvent coexister, celles à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble de la copropriété appelées les **parties communes générales** (I.1.2.1), et celles affectées à l'usage ou à l'utilité de certains copropriétaires : les **parties communes spéciales** (I.1.2.2). Mais il existe également une troisième sorte de parties communes : celles affectées d'un **droit de jouissance exclusif** (I.1.2.3).

### I.1.2.1 Les parties communes générales

Les parties communes générales sont, par définition, à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires : tout le monde peut y accéder et s'en servir. La propriété indivise est alors répartie entre tous les copropriétaires et les parties communes générales font l'objet de « tantièmes généraux », c'est-à-dire d'une quote-part de parties communes affectée à chaque partie privative concernant l'ensemble de la copropriété. Il s'agit bien souvent de la totalité du terrain d'assiette de la copropriété, du gros œuvre, des escaliers, des espaces de circulation, des espaces verts ou encore du hall d'entrée de l'immeuble. Dans les copropriétés composées d'un seul bâtiment, la qualification des espaces collectifs est assez simple et la propriété indivise est répartie entre tous les copropriétaires.

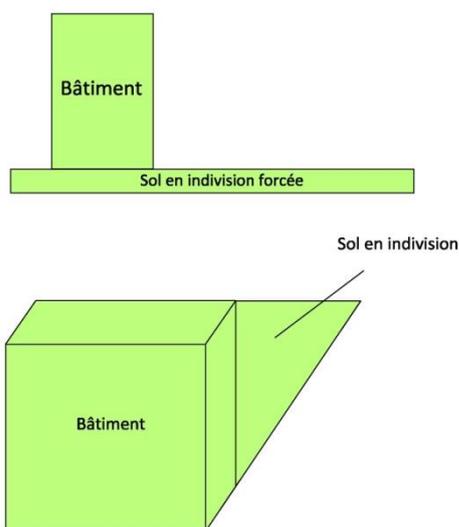


Figure 1: Une copropriété classique composée d'un unique bâtiment

Voici un cas classique de copropriété qui ne pose pas de problème lors de la qualification des parties communes. Il n'y a qu'un bâtiment, donc tous les copropriétaires utilisent les parties communes dites « générales ». La totalité du sol est en indivision forcée, ce qui est l'un des éléments majeurs de la copropriété. Cependant, nous verrons plus tard que dans certaines copropriétés composées d'un unique bâtiment également, la qualification des parties communes n'est pas toujours évidente.

En effet, dans certains cas, il n'est pas possible de définir des espaces communs comme des parties communes générales, notamment dans le cas d'anciens bâtiments divisés en plusieurs appartements qui sont bien souvent plus compliqués dans leur configuration que les nouvelles constructions. Il est de plus en plus fréquent que la copropriété soit composée de plusieurs bâtiments, ou encore que certains espaces ne soient accessibles qu'à certains lots. Dans ce genre de situation, un autre type de parties communes est signalé dans le règlement de copropriété : les parties communes spéciales.

### I.1.2.2 Les parties communes spéciales

Dans certaines copropriétés, la configuration des lieux ne permet pas à tous les copropriétaires de pouvoir utiliser toutes les parties communes, elles ne présentent donc pas un intérêt pour l'ensemble des copropriétaires.

Comme par exemple, dans le cas d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments, certaines parties communes sont à l'usage exclusif des copropriétaires des lots composant le bâtiment, comme le hall d'entrée et les espaces de circulation de chaque bâtiment.

Il convient dans ce cas de dissocier ces parties des espaces communs généraux qui sont à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Ici, chaque bâtiment est autonome : il semble alors logique de spécialiser leurs parties communes respectives. Le sol reste en indivision forcée, mais la propriété indivise des espaces collectifs propres à chaque bâtiment est répartie de manière différente.

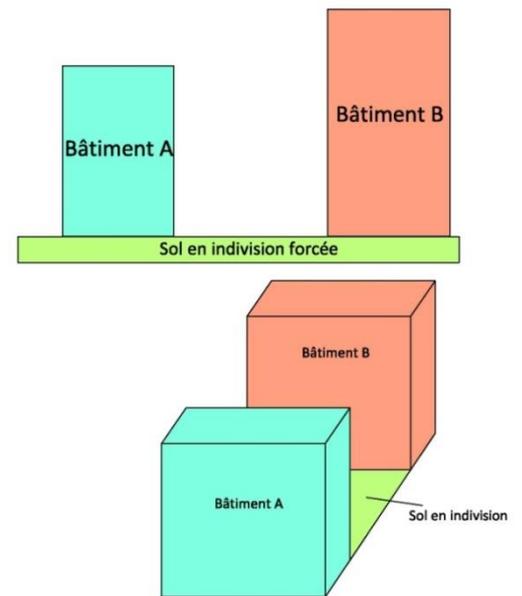


Figure 2 : Une copropriété composée de deux bâtiments

Dans son article 3, la loi du 10 juillet 1965 précise quelles sont les parties communes à « *tous les copropriétaires ou à plusieurs d'entre eux* ». Ainsi, dès les premiers articles de la loi, la possibilité de spécialiser les parties communes est abordée. Une spécialisation des parties communes est opérée : elles ne sont à l'usage ou à l'utilité que des copropriétaires concernés.

Selon l'article 4 de la même loi, la propriété indivise n'est alors répartie qu'entre ces copropriétaires et les autres n'ont aucun droit de propriété indivise dessus, principe qui est également cité par la jurisprudence<sup>8</sup>. Mais ces deux articles ne suffisent pas à définir les parties communes comme « spéciales », le règlement de copropriété doit clairement les définir<sup>9</sup>, à défaut : elles n'existent pas et sont traitées en tant que parties communes générales.

De même, l'oubli d'un des copropriétaires dans la mention des charges liées aux parties communes spéciales semble également, selon un arrêt de la Cour de Cassation<sup>10</sup>, être un motif d'exonération du copropriétaire concerné par les charges. Lorsqu'elles sont créées, il semblerait que

<sup>8</sup> TGI de Paris, 12 mars 1984 et Cass. Civ., 19 novembre 2014, n°13-18925 : « *Le règlement de copropriété prévoit des parties communes particulières à chaque bâtiment, il crée une propriété indivise entre les copropriétaires de chaque bâtiment qui s'applique non seulement à la répartition des charges mais aussi au droit de propriété lui-même en sorte que les autres copropriétaires n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties d'immeubles concernées* ».

<sup>9</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 novembre 1969 : Un règlement de copropriété a créé, en précisant que l'ascenseur n'appartiendrait qu'aux copropriétaires des étages, un droit de propriété distinct de l'indivision générale. Ce document peut donc, valablement, créer des parties communes spéciales.

<sup>10</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 décembre 1990, n°89-12541 : L'un des copropriétaires, ici un supermarché, n'est pas mentionné dans le tableau des charges liées aux parties communes spéciales du règlement de copropriété. Le syndicat des copropriétaires réclame qu'il participe quand même à ces frais, mais la Cour de Cassation déboute le syndicat : si le supermarché n'est pas mentionné dans le tableau des charges, il ne doit pas y participer.

les parties communes spéciales ne fassent pas l'objet d'une indivision forcée entre les copropriétaires concernés, mais qu'elles soient régies par la loi du 10 juillet 1965<sup>11</sup>, contrairement au terrain d'assiette de la copropriété.

Ainsi, des quotes-parts de parties communes spéciales, dites « tantièmes spéciaux », sont créées, servant de base à la répartition des charges concernant ces espaces. Nous verrons par la suite que la mise en place de parties communes spéciales n'est pas toujours évidente pour le rédacteur de l'EDD qui doit adapter sa réflexion aux configurations de la copropriété et cela a des conséquences quant à la gestion syndicale et la répartition des charges communes.

Deux courants professionnels semblent exister : d'une part, ceux qui voient clairement l'utilité de la mise en place de parties communes spéciales, et d'autre part, ceux qui pensent qu'il faudrait plutôt éviter leur création. La loi reste très succincte quant à ce type de parties communes et il convient de s'appuyer sur la jurisprudence, ainsi que sur les nombreux cas pratiques illustrant la difficulté de détermination et la diversité ces espaces.

#### 1.1.2.3 Les parties communes affectées d'un droit de jouissance privatif

Certaines parties communes ne sont accessibles que par des lots privatifs, il s'agit bien souvent de jardins ou de terrasses. Elles sont alors à la jouissance exclusive du copropriétaire qui en a l'accès et l'utilité, mais cela ne constitue pas un droit de propriété. La partie commune en question ne peut pas devenir partie privative du lot. Cela peut aussi concerner les balcons et loggias où, dans ce cas, seul le revêtement superficiel sera privatif, tandis que le gros œuvre et l'étanchéité feront partie des éléments communs de la copropriété.

#### 1.1.3 Les différentes catégories de charges communes

Suite à la détermination des parties communes, les frais leur incombant doivent être répartis entre les copropriétaires. La qualification des espaces communs et la détermination des copropriétaires en ayant l'usage ou l'utilité doivent être parfaitement maîtrisées. C'est grâce à cette étape que les tantièmes généraux et spéciaux seront déterminés.

Il ne doit subsister aucun doute quant à l'affectation de chaque espace, et les charges incombant à chaque copropriétaire doivent être justifiées, traduisant alors une réalité physique bien définie dans l'EDD. Ces charges, ainsi que leur mode de répartition, sont définis par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui est d'ordre public. Une répartition des charges qui ne respecte pas cet article est réputée nulle.

Dans une copropriété, plusieurs types de frais coexistent afin de conserver, d'entretenir et d'assurer le bon fonctionnement de celle-ci, et sont assumés par les copropriétaires. Il s'agit des **charges communes**. Mais selon le type de frais, la répartition n'est pas la même entre les

<sup>11</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 octobre 1995, n°94-11308 : la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi, « La Cour d'appel, qui n'était pas tenue de faire une recherche qui ne lui était pas demandée, a exactement retenu que les copropriétaires des parties communes spéciales ne constituaient pas une indivision forcée du droit commun, et que l'administration et la disposition de telles parties communes étaient régies par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ».

copropriétaires et peut être basée sur différents critères. Ainsi, il existe deux sortes de charges communes en copropriété :

❖ **LES CHARGES RELATIVES A LA CONSERVATION, A L'ENTRETIEN ET A L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES (ARTICLE 10, ALINEA 2) :**

Il s'agit de la consommation d'eau pour l'entretien des parties communes, de la gestion des ordures ménagères, de l'entretien des espaces verts, des frais de réparations, de rénovation et d'amélioration, des travaux de ravalements, des charges sociales, des impôts, des taxes, des honoraires du syndic ou encore des frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires. Elles sont souvent dites « charges générales ».

Ces charges sont souvent réparties suivant les quotes-parts de parties communes. D'après l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, elles doivent être réparties « *proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5* »<sup>12</sup>.

L'article 5 n'étant pas d'ordre public, le rédacteur n'est pas tenu de respecter ses prescriptions pour le calcul des quotes-parts de parties communes. Cependant, pour le calcul des charges, l'article 10, qui est d'ordre public (au regard de l'article 43 de la même loi), renvoie le rédacteur à l'article 5, ce qui rend cette méthode de calcul indirectement d'ordre public pour la détermination des charges. Il est donc fréquent que les quotes-parts de parties communes et ces charges soient identiques, car basées sur le même principe de calcul, mais cela n'est pas obligatoire<sup>13</sup>.

❖ **LES CHARGES ENTRAINEES PAR LES SERVICES COLLECTIFS ET LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN (ARTICLE 10, 1ER ALINEA) :**

Ces charges concernent principalement l'ascenseur, les éléments ornementaux des escaliers, le chauffage et l'eau. Elles sont réparties en fonction de l'**utilité** que présente le service ou l'équipement pour le lot : « *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* »<sup>14</sup>. Dès lors que son lot de copropriété est desservi, le copropriétaire doit participer aux charges, même s'il n'utilise pas le service ou l'équipement.

À titre d'exemple, le lot du rez-de-chaussée peut être exonéré des charges d'ascenseur, sauf si le copropriétaire peut s'en servir pour accéder à un autre lot au sous-sol (garage, cave), même s'il préfère utiliser les escaliers.

Cependant, certains éléments, bien qu'étant des équipements, font partie des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes générales. Il s'agit des éléments de sécurité de la copropriété, comme le digicode par exemple. En effet, les charges relatives aux éléments de sécurité ne peuvent être traitées comme des charges entraînées par les

<sup>12</sup> Alinéa 2 de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>13</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « *Les dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, facultatives et supplétives pour l'établissement des quotes-parts de parties communes, sont impératives et d'ordre public pour la fixation des quotes-parts des charges communes ;* » p.54

<sup>14</sup> Alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

services collectifs ou éléments d'équipement commun en ce sens qu'ils ont une utilité pour tous les copropriétaires, évitant des intrusions dans la copropriété<sup>15</sup>.

Les espaces verts doivent également faire partie des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes, car ils contribuent à l'harmonie de la copropriété, sans prise en compte du critère d'utilité, comme semble le retenir la Cour de Cassation dans un arrêt du 20 juillet 1994<sup>16</sup>.

Selon les documents, les rédacteurs de chaque profession et les situations, les charges ne portent pas toujours le même nom, ce qui pose un problème de sémantique et de cohérence entre les différents documents de copropriété.

En effet, certains tendent à appeler « charges spéciales » les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, ou encore les charges liées aux parties communes spéciales.

Dans un souci de clarté et de compréhension, dans ce mémoire, nous conserverons les termes suivants :

- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, pour celles décrites à l'alinéa 1er de l'article 10 ;
- Les charges relatives à la conversation, l'entretien et l'administration des parties communes, pour celles décrites à l'alinéa 2 de l'article 10 ;
- Les charges spéciales liées aux parties communes spéciales ;
- Les charges spéciales sur des parties communes générales.

Les charges spéciales constituent deux « sous-catégories » des charges décrites à l'alinéa 2 de l'article 10, définies plus tard dans ce mémoire.

Ainsi, la plupart des frais sont aisément identifiés et classés dans l'une des deux catégories, décrites par l'article 10 de la loi.

Certains éléments de la copropriété peuvent faire l'objet de deux types de charges, par exemple, les escaliers : ils font partie du gros œuvre du bâtiment et, en ce sens, font l'objet de charges relatives à la conservation, l'entretien, et l'administration des parties communes, supportées par l'ensemble des copropriétaires.

Mais ils font également partie des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun concernant leurs éléments ornementaux (tapis par exemple), qui sont alors assumées par certains copropriétaires en fonction du critère de l'utilité cité dans l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi.

---

<sup>15</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 décembre 2000, n°99-16059 : « La Cour d'Appel [...] retient, à bon droit, que c'est en conformité avec les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 que le règlement de copropriété a prévu que tous les copropriétaires seraient tenus de participer à ces charges générales proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot ».

<sup>16</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 juillet 1994, n°92-14905

## I.2 La spécialisation des éléments de la copropriété

### I.2.1 Les charges spéciales

Il existe quelques exceptions au classement des charges dans les deux catégories précitées : dans certains cas, il convient de spécialiser les charges afférentes à certaines parties communes et dès lors qu'il y a des parties communes spéciales, des charges spéciales propres à ces espaces sont instaurées.

L'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 laisse la possibilité au rédacteur des documents de la copropriété de spécialiser les charges. Cependant, la doctrine et la jurisprudence semblent apporter de nombreuses réponses divergentes, et la création de charges spéciales sur des parties communes générales, notamment, n'est pas une pratique qui fait l'unanimité au sein des professionnels de la copropriété.

#### I.2.1.1 ...Sur des parties communes générales

L'article 24-III précise que le règlement peut prévoir d'incomber à seulement certains copropriétaires des charges d'entretien, qui pourront prendre seuls les décisions concernant ces dépenses : « *Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses* ». Il semble alors clair que l'existence de charges spéciales d'entretien dans le règlement de copropriété sans création de parties communes spéciales ne pose pas de problème quant à la gestion de la copropriété, et que les deux notions sont indépendantes<sup>17</sup>.

#### ❖ Quels types de frais ?

En 1998, un arrêt de la Cour de Cassation a réputé « non écrite »<sup>18</sup>, la clause qui exonérait des locaux commerciaux, situés au rez-de-chaussée, des frais d'entretien de cages d'escaliers<sup>19</sup>. En 2003, la même décision a été rendue : des locaux commerciaux au rez-de-chaussée étaient exonérés des charges de réfection de la cage d'escalier, mais ces travaux contribuent à la conservation des parties communes<sup>20</sup>.



Figure 3 : Commerces au rez-de-chaussée  
Sources : lanouvellerépublique.fr

<sup>17</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Pour pouvoir spécialiser les charges, il n'est pas pour autant indispensable de formaliser la création de parties communes spéciales ; il suffit que le règlement, s'agissant d'une construction comportant plusieurs bâtiments, prévoit une répartition des charges par bâtiment. » p.55

<sup>18</sup> « Réputée non écrite » : se dit d'une clause illicite frappée de nullité suite à un jugement.

<sup>19</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juillet 1998, n°96-21629 : La réfection de la cage d'escalier fait partie de la conservation des parties communes, ce qui relève des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Tous les copropriétaires doivent participer à ses frais, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi.

<sup>20</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 mai 2003, n°02-10828

Ainsi, si les frais d'entretien peuvent être spécialisés, il semblerait que cette spécialisation doit être menée avec précaution. Certains frais, comme ceux relatifs à la conservation ou à l'administration, restent à la charge de tous les copropriétaires.

La jurisprudence a continué à rendre des décisions différentes plus tard, notamment en 2006 où deux décisions s'affrontent :

- pour l'une, les charges spéciales sur des parties communes générales peuvent exister à condition que l'on puisse démontrer une situation indépendante des parties litigieuses, de plus cette décision qualifie ces frais comme ceux relatifs à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes<sup>21</sup> ;
- pour l'autre, l'exonération de certains lots aux charges « relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration » devrait reposer sur une spécialisation des parties communes<sup>22</sup>.

Ainsi, il semblerait qu'une spécialisation des charges sur des parties communes générales soit envisageable pour les frais d'entretien selon l'article 24-III de la loi, cependant, la spécialisation des frais de conservation et d'administration sans distinction claire des droits de propriété semble plus délicate, puisque l'article 10 de la loi définit explicitement les charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration comme des frais incombant à tous les copropriétaires.

#### ❖ Quelles conditions ?

Actuellement, la jurisprudence semble admettre qu'il est possible de spécialiser les charges citées dans l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi (charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes) selon les circonstances.

Soit il s'agit de l'application de l'article 24 III de la loi et la spécialisation concerne alors les frais d'entretien, soit la répartition des charges spéciales doit se justifier par une situation particulière, critère que la loi a déjà cité dans son article 5 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part de parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ». Mais la notion de « situation particulière » n'est pas définie ni fixée, et chacun peut l'interpréter différemment. Pour certains, cela correspond à deux bâtiments indépendants, pour d'autres cela peut aussi correspondre à une situation interne à un bâtiment unique : le non-accès d'un lot au reste de l'immeuble par exemple.

Le règlement peut prévoir, dès la mise en copropriété d'un immeuble, de spécialiser les charges afférentes à des parties communes générales lorsque la situation le justifie, ou cette répartition spéciale peut naître d'un vote unanime de tous les copropriétaires au cours de la vie de la copropriété. Il y a plusieurs situations où ce type de répartition paraît judicieux, notamment

<sup>21</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> février 2006, n°05-10398 : Le tribunal a jugé les charges spécialisées non écrites, en ce sens qu'aucunes parties communes spéciales n'avaient été créées. Mais la Cour de Cassation est venue s'opposer à cette décision, estimant qu'il n'avait pas cherché si la nature indépendante des bâtiments pouvait justifier une répartition spéciale des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

<sup>22</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 juillet 2006, n°05-11058

lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments ou que certains éléments ne présentent pas un intérêt pour tous les copropriétaires.

Voici un exemple : L'accès d'une copropriété se fait par une cour commune où sont situées les boîtes aux lettres de chaque lot. Cependant, un lot de copropriété est plus indépendant des autres (sur l'illustration, le lot n°2, voir aussi Annexe n°8). Son accès se fait directement sur la rue, et sa boîte aux lettres est située sur sa façade. Il est totalement autonome et n'utilise jamais la cour commune, ni les espaces de circulation. Ce copropriétaire doit-il participer aux charges relatives à l'entretien, à la conservation et à l'administration de la cour commune ? Cette situation peut-elle suffire à justifier la spécialisation des charges ? Faut-il faire de la cour commune une partie commune spéciale ? Chacun interprète le sens de « situation particulière » différemment.

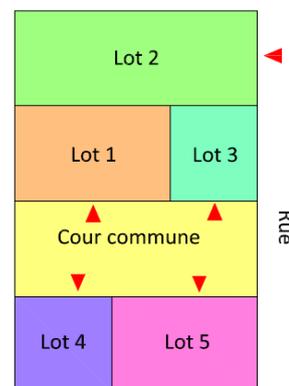


Figure 4 : Un lot totalement autonome du reste de la copropriété

Dans une situation similaire à celle de cet exemple, la Cour de Cassation a estimé que malgré l'indépendance d'un lot aux parties communes, les frais d'entretien de ces espaces demeuraient des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes incombant à tous les copropriétaires<sup>23</sup>.

Cependant, il y a aussi des situations où les charges spéciales s'imposent : par exemple, lors de la création d'un syndicat secondaire, les charges devront alors obligatoirement être réparties bâtiment par bâtiment. Dans le cas d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments, les frais de ravalement peuvent être spécialisés par bâtiment<sup>24</sup>, du fait de la nature indépendante des constructions, sans pour autant que le règlement de copropriété ne prévoit de spécialisation des parties communes.

Le cas de la copropriété composée de plusieurs bâtiments peut sembler simple au premier abord, pourtant, dans certaines situations, il devient difficile pour le rédacteur des documents de savoir s'il y a un ou deux bâtiments distincts. En effet, parfois la séparation entre deux constructions n'est pas évidente et une imbrication complexe peut amener à faire des erreurs.

La spécialisation des charges par bâtiment a été utilisée par la jurisprudence dans un arrêt de la Cour de Cassation de 2006<sup>25</sup>, à condition que l'indépendance des bâtiments soit une réalité physique. La Cour de Cassation semble accepter la spécialisation des charges afférentes aux dépenses d'entretien des conduites d'eaux pluviales par bâtiment dans un arrêt de 1988<sup>26</sup>, dans un

<sup>23</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 mars 1991, n°89-17050

<sup>24</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « La clause du règlement de copropriété dispensant les lots du rez-de-chaussée ou du sous-sol des charges de ravalement doit être réputée non écrite. Toutefois, si, dans un groupe d'immeubles bâtis, un lot ne dispose d'aucune quote-part de droits indivis dans les parties communes qui font l'objet du ravalement, son propriétaire ne peut se voir imposer l'obligation d'y contribuer en raison de l'indépendance des bâtiments. », p.210

<sup>25</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> février 2006, n°05-10398

<sup>26</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 février 1988, n°86-17104

autre arrêt de la même année, il a également été retenu qu'il était possible de spécialiser les charges de réfection d'une voie de desserte<sup>27</sup>.

De nombreuses situations peuvent être visées par ce type de spécialisation, comme les locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'un immeuble qui n'ont pas accès aux espaces communs, ou encore les halls d'entrées et espaces de circulations. Cependant, cette exonération, qui entraîne la spécialisation des charges, doit se traduire par une réalité : dans le cas de l'exonération d'un lot aux frais d'entretien des espaces de circulation, il faut que le nonaccès à ces parties soit avéré : l'exonération sera réputée nulle si l'accès à ces parties peut être rétabli.

Les charges spéciales semblent concernées certains types de frais et notamment les frais d'entretien, mais lorsqu'il s'agit des frais de conservation et d'administration, cela relève directement des charges décrites à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi et elles doivent être réparties entre tous les copropriétaires selon le mode de calcul décrit à l'article 5. L'exonération ne peut être totale : un lot pourra se voir soulagé d'une partie des charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration, mais il devra toujours assumer certains frais comme l'administration (honoraires du syndic, impôts, frais de fonctionnement du syndicat, frais de gardiennage...), ou encore l'entretien du gros œuvre<sup>28</sup>.

#### LE CAS PARTICULIER DES ESCALIERS :

Qu'il soit question de parties communes générales ou de parties communes spéciales, la spécialisation des charges d'escalier reste une pratique plutôt hasardeuse. Certains affirment qu'il ne faut pas spécialiser les escaliers en ce sens qu'ils font partie du gros œuvre du bâtiment et entrent ainsi dans les charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes auxquelles doivent participer l'ensemble des copropriétaires.

D'autres décomposent les escaliers en deux types de charges<sup>29</sup> :

- les éléments ornementaux sont traités comme des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun<sup>30</sup>, leur répartition est basée sur le critère

---

<sup>27</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 juillet 1988, n°87-12734 : « Attendu qu'ayant relevé que la voie de desserte était, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, exclusivement réservée aux bâtiments à usage commercial dépendant de la copropriété, la cour d'appel n'a violé aucun texte en décidant que les dépenses nécessitées par la réfection de cette voie constituaient une charge commune spéciale aux copropriétaires de ces bâtiments ».

<sup>28</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> avril 1987, n°85-16025

<sup>29</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013, « L'opinion généralement admise et qui, semble-t-il, doit être approuvée, est celle qui, déniait aux escaliers la qualification d'élément d'équipement commun, les inclut dans le gros-œuvre. Cette solution, ne soulève pas d'objections majeures relativement aux murs de l'escalier et aux marches et contres-marches qui le composent. Il a ainsi été jugé que le coût des travaux de ravalement et de réfection de la peinture doit être compris dans les charges communes à tous les copropriétaires. Elle est, en revanche, discutée à propos des tapis qui peuvent être ajoutés et à l'éclairage que certaines décisions incluent parmi les éléments d'équipement communs. » p.36

<sup>30</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013, « En revanche, sont considérées comme charges générales :  
- les dépenses d'entretien des escaliers à l'exclusion des revêtements et tapis », p.208

- d'utilité et les lots du rez-de-chaussée en sont par conséquent exonérés (sauf stipulation contraire du règlement<sup>31</sup>) ;
- puis une autre partie relative à l'entretien et la réfection de l'escalier correspond aux charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes, qui comprendraient le nettoyage et l'entretien des escaliers<sup>32</sup>, celles-ci sont alors réparties, selon l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, entre **tous les copropriétaires**, proportionnellement à leur quote-part de parties communes générales.

Dans ce cas, le règlement de copropriété doit clairement définir la répartition de chaque type de charges. En 1994, un règlement de copropriété prévoyait que les tapis de l'escalier relevaient des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs, mais il n'indiquait aucune répartition des charges. La Cour de Cassation a ainsi décidé qu'en l'absence de dispositions prises par ledit règlement, les tapis relevaient des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes supportées par l'ensemble des copropriétaires<sup>33</sup>.

#### → Les lots du rez-de-chaussée

La Cour d'Appel de Versailles a jugé valable, en 2001, une clause qui exonérait les lots commerciaux d'un rez-de-chaussée des charges d'entretien de l'escalier, se justifiant par le nonaccès aux parties en question<sup>34</sup>. D'autre part, en 2003, un arrêt de la Cour de Cassation a réputé non écrite cette même clause dans une autre copropriété, du fait que l'accès aux espaces de circulation pouvait être rétabli<sup>35</sup>.

Il semble assez évident d'exonérer les lots du rez-de-chaussée des charges liées aux escaliers, qu'il y ait un accès ou non, puisqu'ils n'ont aucun intérêt à utiliser ces espaces, sauf s'ils ont des lots au sous-sol accessibles par ces escaliers. Cependant, l'escalier fait partie de la structure de l'immeuble, ce qui en fait une partie commune générale. Or, tous les copropriétaires doivent participer aux charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes générales. Une fois encore, la réponse définitive n'est pas clairement exposée. Si les charges sont décomposées comme expliquées plus tôt, les lots du rez-de-chaussée pourront être exonérés des charges liées aux équipements, mais ils devront toujours participer aux charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration.

---

<sup>31</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mai 1994, n°92-16727 : La répartition des dépenses liées au tapis d'escalier n'étant pas prévues explicitement par le règlement de copropriété, la Cour de Cassation a retenu qu'elle était à répartir entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

<sup>32</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013, p.36, en ce sens également Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 janvier 1989, n°87-16234.

<sup>33</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mai 1994, n°92-16727

<sup>34</sup> CA de Versailles, 18 juin 2001

<sup>35</sup> Cass. Civ., 6 mai 2003, n°02-10828

### → Comment répartir les charges d'escalier ?

Dans une copropriété classique ou composée de plusieurs bâtiments, le problème se pose alors : faut-il décomposer les charges afférentes aux escaliers ? Est-il possible d'exonérer les lots du rez-de-chaussée ? Faut-il spécialiser ces charges entre les lots des étages ? Faut-il faire des escaliers des parties communes spéciales ? Cette imprécision dans les textes de loi et de jurisprudences est d'autant plus gênante que les escaliers sont communs à toutes les copropriétés, cet élément est toujours présent, peu importe la configuration, la situation ou la taille de la copropriété. Ainsi, les interrogations et les problèmes cités sont récurrents dans la rédaction de l'EDD et du règlement de copropriété.

### → Le cas du bâtiment unique composé de plusieurs cages d'escaliers

Une autre interrogation subsiste : est-il possible de spécialiser les charges par escalier dans le cas d'un bâtiment unique comprenant plusieurs entrées et plusieurs escaliers ? Selon certains, il est envisageable, et même conseillé, de répartir les charges d'entretien et de réfection par escalier dans un bâtiment unique. Cela facilite la gestion de la copropriété, il serait inadéquat que certains copropriétaires payent pour des frais de réfection d'espaces collectifs auxquels ils n'ont pas accès par exemple. Cependant, comme cité précédemment, la Cour d'Appel de Paris<sup>36</sup> vient contredire ce principe en réputant nulle la clause « opérant une spécialisation des charges de réparation et d'entretien d'un bâtiment par cage d'escalier, alors que le bâtiment, d'un seul tenant, forme un ensemble unique ».

Finalement, il n'y a à encore aucune réponse précise, mais plutôt de nombreuses réponses contradictoires. Il semblerait possible de spécialiser les charges d'escaliers, à condition qu'ils soient des parties communes spéciales aux lots situées dans les étages d'un immeuble ou que les lots situés au rez-de-chaussée n'aient aucun accès à ceux-ci et que le bâtiment ne forme pas un ensemble unique. Cela reste une supposition et la dernière condition est difficilement applicable, en réalité, lorsqu'il est question de grands bâtiments avec de multiples entrées et escaliers.

Cet élément de la copropriété met en exergue les difficultés rencontrées dès lors qu'il est question de spécialisation des charges ou des parties communes, et pourtant les escaliers ont un enjeu plutôt faible en comparaison d'autres espaces collectifs. En effet, les charges liées aux escaliers sont souvent dérisoires, et les copropriétaires n'y accordent que peu d'importance.

<sup>36</sup> CA de Paris, 28 mai 2003 cité dans le Code de la Copropriété, Dalloz, 2016, p.88

Voici un exemple simple illustrant les problèmes rencontrés : une copropriété composée de deux bâtiments, avec de multiples parties communes générales et spéciales. Plusieurs espaces sont répartis sur l'ensemble de la copropriété mais ne sont pas forcément destinés aux mêmes groupes de copropriétaires. Il faut alors trouver une solution pour la répartition de la propriété indivise et des charges. Afin d'illustrer les problèmes liés aux escaliers, concentrons-nous sur le bâtiment B.

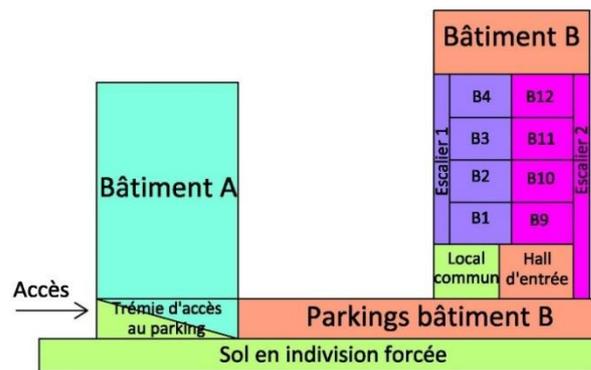


Figure 5 : Multiplication des espaces à spécialiser

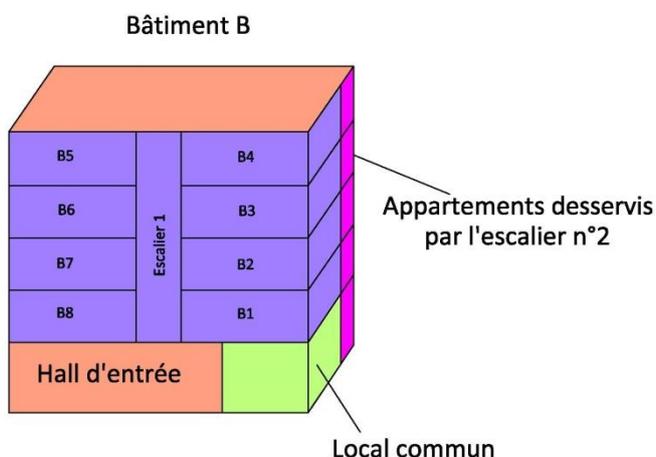


Figure 6 : Détails d'un bâtiment composé de plusieurs cages d'escaliers

Dans le bâtiment B, deux cages d'escaliers existent, elles desservent deux colonnes d'appartements rendus totalement indépendants. Finalement, le bâtiment B pourrait être traité comme deux bâtiments distincts, s'il n'y avait pas le local commun à toute la copropriété en son rez-de-chaussée, ni le hall d'entrée et la toiture qui sont des parties communes spéciales à tous les copropriétaires du bâtiment B.

Il semble assez évident que la spécialisation des charges du bâtiment B par cage d'escalier simplifierait la gestion des deux « entités », et répartirait de manière plus équitable les charges entre les copropriétaires concernés. Mais alors, selon les différentes réponses apportées, laquelle doit-on adopter ? Juridiquement, laquelle est la plus appropriée ? Les rédacteurs d'EDD et de règlement de copropriété semblent opter pour la spécialisation des charges par cage d'escalier, dans un souci de simplicité et d'équité pour les copropriétaires.

Les escaliers soulèvent de nombreuses interrogations, et les éléments de réponses sont aussi nombreux que contradictoires. La solution qui semble la plus appropriée et la plus utilisée est la suivante : les charges d'escaliers sont décomposées en deux types de frais. D'une part, le gros œuvre, la structure de l'escalier, sont des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes générales, tous les copropriétaires y participent. D'autre part, les éléments ornementaux des escaliers sont des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, elles sont assumées par les lots desservis, ainsi les lots du rez-de-chaussée en sont exonérés, à condition qu'ils n'aient pas de lot en sous-sol desservis par ces escaliers.

Dans le cas d'un bâtiment unique d'un seul tenant composé de plusieurs cages d'escalier, malgré la décision prise par la Cour d'Appel de Paris, la spécialisation des charges citées ci-dessus par cage d'escalier semble être la réponse la plus adaptée pour la simplification de la situation.

**Cependant, les charges d'escalier sont faibles, et l'on peut se demander s'il est vraiment utile de décomposer ces frais ainsi pour un enjeu si minime ?**

D'autres cas particuliers, selon les copropriétés, méritent que l'on s'y intéresse. Il est difficile d'imaginer la vie future d'une copropriété afin d'adopter un montage juridique simple et adapté. Faut-il créer des parties communes spéciales ? Faut-il spécialiser les charges sur des parties communes générales ? Comment décomposer ces charges ? La loi ne donne pas d'indication pour ce type de configuration, et il convient de bien relire ses articles 3, 4, 5 et 10. Quant à la jurisprudence, plusieurs décisions existent, et se contredisent, dès qu'il est question de spécialisation des éléments de la copropriété.

Voici un exemple de copropriété posant de multiples interrogations au rédacteur de l'EDD et du règlement de copropriété : comment organiser les charges de copropriété dans une telle situation ? Et comment répartir la propriété indivise ?

Les deux bâtiments peuvent être traités indépendamment, en parties communes spéciales. Mais la trémie doit être une partie commune générale, étant dans le bâtiment A et utilisée par les copropriétaires du bâtiment B.

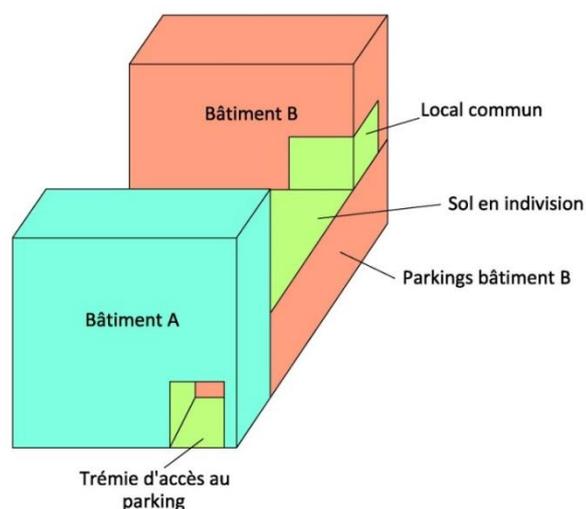


Figure 7 : Exemple de copropriété à multiples parties communes

Comment répartir les charges afférentes à celle-ci ?

En effet, la trémie fait partie de la structure du bâtiment A donc les frais afférents entre dans les charges décrites à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi, mais ce sont les copropriétaires du bâtiment B qui l'utilisent, ce qui en fait une partie commune générale. Les mêmes questions se posent alors pour le local commun, situé dans le bâtiment B mais à l'usage de tous.

Il est donc envisageable d'avoir des charges spéciales sans qu'il n'y ait de parties communes spéciales, Pierre CAPOULADE l'exprime d'ailleurs clairement : « Une répartition des charges spéciales n'est pas liée à l'existence de parties communes spéciales ». Ces charges concernent des parties communes générales, la propriété reste indivise entre tous les copropriétaires, mais elles ne sont réparties qu'entre les seuls copropriétaires bénéficiant des travaux. Il faut ainsi bien différencier ces charges spécialisées sur des parties communes générales, des charges spéciales entraînées par la création de parties communes spéciales.

La spécialisation des charges sur des parties communes générales reste une pratique controversée. Certains pensent, comme Florence BAYARD-JAMMES<sup>37</sup>, que lorsqu'il y a lieu de spécialiser les charges, il faut créer des parties communes spéciales afin de simplifier la gestion, et de clarifier la situation. Il semblerait également que la jurisprudence soit venue, récemment, s'opposer à ce montage juridique : « **L'exonération de certains lots à la participation aux charges communes générales doit reposer sur une spécialisation des parties communes** »<sup>38</sup>.

Tant au sein de la profession des Géomètres-Experts, des juristes, de la jurisprudence ou de la doctrine, les avis divergent et évoluent, sans pour autant amener de réponses claires et définitives. Il est exposé par M. CAPOULADE que les deux notions sont à différencier, mais peuvent-elles être traitées séparément ?

Si la nécessité de créer des parties communes spéciales pour spécialiser les charges reste encore incertaine, l'inverse a explicitement été exprimé par la Cour de Cassation : l'instauration de parties communes spéciales doit être suivie de la mise en place de charges spéciales.

#### I.2.1.2 ...Sur des parties communes spéciales

Selon un arrêt du 8 juin 2011 : « **la création dans le règlement de copropriété des parties communes spéciales a pour corollaire l'instauration de charges spéciales** »<sup>39</sup>. Dès lors que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales, il y a des charges spéciales.

Nous avons vu précédemment que l'inverse n'était pas totalement vérifié : ce n'est pas parce que le règlement de copropriété ne prévoit pas de parties communes spéciales qu'il ne peut y avoir de charges spéciales selon certains courants. Selon d'autres, la mise en place de charges spéciales s'accompagne forcément de parties communes spéciales.

Ainsi, seuls ceux qui ont la propriété indivise des parties communes spéciales devront en assumer les charges spéciales dont l'entretien, la conservation ou la réfection, sont réparties au prorata de leurs tantièmes spéciaux. La clause du règlement de copropriété qui impute aux seuls copropriétaires concernés les réparations de toutes natures afférentes aux parties communes spéciales, doit impérativement être respectée.

Les copropriétaires concernés auront donc deux types de tantièmes attribués à leur lot<sup>40</sup> : les tantièmes généraux pour les parties communes générales et les tantièmes spéciaux pour les parties communes spéciales. Par exemple, dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, un lot aura des charges communes générales (charges relatives à l'entretien, la conservation, et l'administration des parties communes générales) basées sur les tantièmes généraux pour les espaces verts ou de circulation communs à tous les bâtiments, ainsi que des charges communes spéciales basées sur les tantièmes spéciaux pour les travaux d'entretien du bâtiment dans lequel il se situe. Enfin, selon le même arrêt du 8 juin 2011, **l'exonération de certains lots aux charges relatives**

<sup>37</sup> Docteur en droit, enseignant-chercheur à Toulouse Business School

<sup>38</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n°10-15551

<sup>39</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n°10-15551

<sup>40</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « *La création de tantièmes particuliers de parties communes est le corollaire obligé de la constitution de parties communes particulières* », p.55

**à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes doit se justifier par une spécialisation de ces espaces.**

Ainsi, l'existence de deux types de charges spéciales est admise : celles afférentes à des parties communes générales, dans le cas d'une situation particulière, et celles instaurées par la mise en place de parties communes spéciales dans le règlement de copropriété. Ces deux catégories de charges sont nommées de la même manière, et pourtant, elles ne suivent pas les mêmes règles de répartition, et ne découlent pas de la même gestion de la copropriété.

Il serait peut-être judicieux, à l'avenir, et si la future jurisprudence admet définitivement l'existence de charges spéciales sur des parties communes générales, de rattacher la notion de charges spéciales à celle de parties communes spéciales, et de nommer différemment les charges spéciales liées aux parties communes générales afin d'éviter les confusions et de simplifier la lecture des documents aux copropriétaires.

## *1.2.2 La spécialisation des parties communes*

### *1.2.2.1 Sur quel critère se base-t-on ?*

Les copropriétés sont aussi nombreuses que diversifiées, et chacune est unique dans sa configuration. Il convient alors d'adapter sans cesse la rédaction des documents et de bien réfléchir à la désignation des espaces, afin d'assurer une gestion pérenne de l'ensemble.

Les parties communes générales, détaillées précédemment, sont propriété indivise entre tous les copropriétaires et présentent ainsi un intérêt pour chacun. Mais dans certaines situations, des espaces de la copropriété ne présentent pas toujours un intérêt totalement collectif, mais plutôt un intérêt restreint à un groupe de copropriétaires.

Lors de la rédaction de l'EDD et du règlement de copropriété, il est nécessaire de s'appuyer sur plusieurs éléments pour déterminer si la partie commune présente un intérêt pour tous les copropriétaires ou pour seulement certains d'entre eux. Il convient alors d'imaginer la vie future de la copropriété et les habitudes de vie que les copropriétaires risquent d'adopter. Ainsi, cela peut constituer un premier critère pour déterminer l'affectation des parties communes. Le rédacteur doit se demander : quel est l'intérêt de cet espace pour chacun des lots ? Ensuite, la création de parties communes spéciales doit être maîtrisée.

Afin d'éviter l'utilisation abusive de cette qualification et une complexification inutile de l'EDD, la spécialisation des parties communes doit présenter un réel intérêt pour les copropriétaires. Il est inutile de tout spécialiser dès lors qu'un ou quelques copropriétaires auront moins d'intérêt pour un espace que les autres. Il doit réellement y avoir un groupe de copropriétaires qui en a plus l'utilité, si ce n'est totalement par rapport aux autres copropriétaires.

Inversement, la création de parties communes spéciales au profit d'un seul copropriétaire n'a pas d'intérêt, cela amène là encore à une complexification inutile, une telle spécialisation est envisageable dès lors que deux copropriétaires sont concernés. Selon Maître LEBATTEUX Patrice<sup>41</sup>, « une partie commune spéciale est nécessairement commune à au moins deux copropriétaires »<sup>42</sup>. En effet, si l'on se réfère à l'article 3 de la loi, les parties sont communes à « l'ensemble des copropriétaires ou **plusieurs** d'entre eux », ainsi elle ne prévoit pas de parties communes pour un seul copropriétaire, puisqu'il n'y aurait plus de propriété indivise. Pour ce genre de situation, une autre solution déjà évoquée plus tôt est possible : la jouissance exclusive.

Il faut veiller à ce que la désignation des parties communes reste simple et logique, afin que chaque copropriétaire puisse la comprendre et éviter les conflits. Les parties communes spéciales peuvent être créées lors de la naissance de la copropriété, par la rédaction des documents ou peuvent être mises en place dans une seconde phase, pour répondre aux besoins des copropriétaires, par une décision en assemblée générale à la majorité de l'article 26 de la loi, transformant alors des parties communes générales en parties communes spéciales.

#### 1.2.2.2 Les parties communes pouvant faire l'objet d'une spécialisation

Les parties communes pouvant faire l'objet d'une spécialisation sont aussi nombreuses que diversifiées. Il convient alors de distinguer deux types de parties communes spéciales :

- d'une part celles de chaque bâtiment ;
- et d'autre part celles de deux ou plusieurs copropriétaires.

##### ❖ LES PARTIES COMMUNES SPECIALES DE CHAQUE BATIMENT :

Il s'agit :

- du gros œuvre du bâtiment ;
- des éléments d'ossature ;
- des couvertures ;
- des terrasses et balcons ;
- des façades et de leur revêtement ;
- des planchers hors revêtement des sols ;
- des conduites générales de tout-à-l'égout, de fumées, d'évacuation des eaux, de gaz, d'électricité ou encore d'aération, des gaines de vide-ordures, de VMC ;
- des espaces de circulations internes ;
- de la loge du concierge ;
- des locaux vélos et ordures ménagères (locaux communs de manière générale) ;
- les antennes collectives et les raccordements au réseau câblé de télévision ;
- ou encore tous les éléments accessoires à ces parties communes.

<sup>41</sup> Avocat au barreau de Paris, spécialiste en droit immobilier

<sup>42</sup> LEBATTEUX P., « La vie des parties communes spéciales », 2009, p.1

❖ LES PARTIES COMMUNES SPECIALES DE DEUX OU PLUSIEURS COPROPRIETAIRES :

Il s'agit des locaux ou équipements qui ne présentent un intérêt que pour certains copropriétaires, souvent en lien avec la configuration des lieux. Enfin, dans certains cas, les espaces de circulation peuvent être des parties communes spéciales aux lots commerciaux.

La liste est exhaustive et doit s'adapter à chaque copropriété. Dans certains cas, la configuration des lieux et les futurs usages seront très clairs et il n'y aura pas besoin d'instaurer de parties communes spéciales.

En revanche, dans d'autres situations, notamment dans de grands ensembles ou dans des résidences-service, la qualification des parties communes devient plus complexe et il est nécessaire d'instaurer plusieurs parties communes spéciales.

Selon Me LEBATTEUX, le sol peut constituer une partie commune spéciale, ou tout du moins sa partie superficielle, ainsi que les droits accessoires (surélévation, droit de construire ou d'affouillement) à l'exception du droit de mitoyenneté. Enfin selon lui, toutes les parties communes décrites dans l'article 3 de la loi peuvent être des parties communes spéciales<sup>43</sup>.

### 1.2.2.3 L'intérêt de spécialiser une partie commune

Lorsqu'un espace commun ne présente un intérêt que pour un groupe de copropriétaires, comme l'explique la loi, ou qu'il est assez autonome du reste de la copropriété, il est alors possible de répartir la propriété indivise de cette partie entre les seuls copropriétaires concernés. Il paraît plutôt logique de donner la propriété de l'espace ou de la chose en question aux seuls copropriétaires concernés.

L'instauration de parties communes spéciales doit s'accompagner de la mise en place de tantièmes spéciaux de copropriété, qui correspondent à la quote-part de propriété des lots concernés sur les parties communes spéciales. L'intérêt principal est de faire supporter les charges d'entretien, de conservation et d'administration de ces espaces au groupe de copropriétaires concerné, évitant alors aux autres copropriétaires de payer des charges sur des parties communes dont ils n'ont aucun usage ni aucune utilité.

Mais la spécialisation ne s'arrête pas là, elle transfère une partie de la propriété indivise à un groupe restreint de copropriétaires, les tantièmes spéciaux leur donne une base pour plusieurs éléments : d'une part, leur quote-part de propriété sur ces espaces, d'autres part une base de calcul pour les charges communes<sup>44</sup>. Les tantièmes spéciaux servent aussi aux copropriétaires à connaître leur nombre de voix dans les votes qui concerneront les travaux sur les parties communes spéciales.

<sup>43</sup> LEBATTEUX P., « La vie des parties communes spéciales », 2009, p.2

<sup>44</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013, « La situation ainsi créée établit une propriété indivise entre certains copropriétaires et donc des parties communes et non une indivision forcée. Cette qualification de partie commune s'applique non seulement à la répartition des charges mais aussi au droit de propriété lui-même en sorte que les autres copropriétaires n'ont aucun droit de propriété indivis sur les parties de l'immeuble concernées. »

Ainsi, pour de nombreux aspects, la spécialisation de ces parties communes permet aux copropriétaires concernés d'avoir une gestion autonome de cet espace, sans pour autant empiéter sur les droits des autres copropriétaires.

Mais il convient de se demander si cela n'est pas sans risque : le transfert de la propriété d'une partie des espaces communs à un groupe restreint de copropriétaires ne peut-il pas amener à des conflits à l'avenir ? Jusqu'où va le pouvoir de décision de ces copropriétaires sur les parties communes spéciales ? Cette spécialisation de la propriété, et des prises de décision, peut permettre aux copropriétaires concernés de les gérer différemment du reste de la copropriété, et d'aller à l'encontre de l'opinion des autres copropriétaires.

Enfin, le dernier intérêt des parties communes spéciales relève d'une décision de la Cour de Cassation de 2014 : s'il y a destruction d'une partie commune spéciale, l'indemnité due sera répartie entre les seuls copropriétaires ayant des droits de propriété indivis sur cet espace<sup>45</sup>. Cependant, cette décision n'étant pas publiée, sa valeur est à prendre avec beaucoup de précaution : ce n'est pas un principe que l'on doit obligatoirement appliquer, mais une solution qui a été retenue dans un contexte particulier.

Cette opération a néanmoins des limites, et il n'est pas envisageable de spécialiser tous les espaces collectifs. Il reste des parties communes générales tel que le sol commun : assiette de la copropriété, les espaces verts ou encore la voirie interne à l'immeuble par exemple. S'il est possible d'éliminer la plupart des parties communes générales, **il faudra peut-être réfléchir à une scission de copropriété, qui présente alors d'autres avantages.**

---

<sup>45</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 mai 2014, n°12-23810

## II. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES : CONSEQUENCES ET PROBLEMATIQUES

### II.1 Les interrogations de la profession

Aucune définition juridique claire et précise n'est donnée des parties communes spéciales, ni dans la loi du 10 juillet 1965, ni par la jurisprudence. Chaque copropriété est différente et le rédacteur des documents de la copropriété doit sans cesse s'adapter et trouver de nouvelles solutions. La loi donne une liste des parties communes générales, mais aucun texte ne prévoit de liste concernant les parties communes spéciales.

Chaque professionnel a une façon différente de traiter ces espaces, et plusieurs courants semblent être identifiés : certains voient en l'établissement des parties communes spéciales une identification plus claire de l'assiette des droits de propriété de chaque copropriétaire, comme Mme Florence BAYARD-JAMMES qui conseille la création de parties communes spéciales plutôt que la spécialisation des charges sur les parties communes générales dans un souci de clarté et de simplicité, d'autres voient plutôt cela comme une complexification inutile qui pourrait être remplacée, dans certains cas, par une scission de copropriété, à condition que la situation soit favorable à cette opération.

Au sein de la profession de Géomètre-Expert, plusieurs problématiques se posent dès lors que la qualification des parties communes devient plus délicate.

#### ❖ QUELS ESPACES PEUVENT-ETRE TRAITES EN PARTIES COMMUNES SPECIALES SANS RISQUE DE CONFLITS OU DE CONTENTIEUX POUR LA SUITE ?

Bien que certaines spécialisations fassent l'unanimité, comme le gros œuvre de chaque bâtiment par exemple, la qualification de certains espaces relève souvent de l'interprétation personnelle du rédacteur de l'EDD et du règlement de copropriété.

À titre d'exemple, une copropriété est composée de deux bâtiments A et B. Le bâtiment A donne sur la rue, et le bâtiment B est en retrait. Un accès piéton est possible à l'intérieur du bâtiment A pour les lots de ce bâtiment. Les copropriétaires du bâtiment B accèdent à leur lot par l'entrée du sous-sol commun (Voir figures n°8 et n°9 ci-dessous).

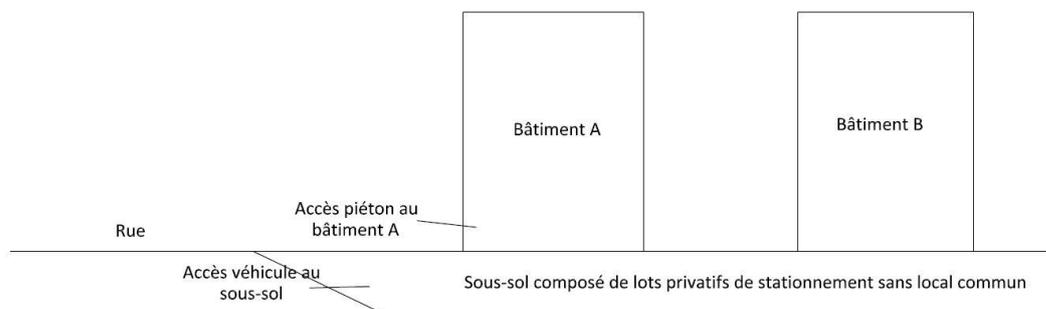


Figure 8 : Sous-sol commun à l'usage d'un seul bâtiment

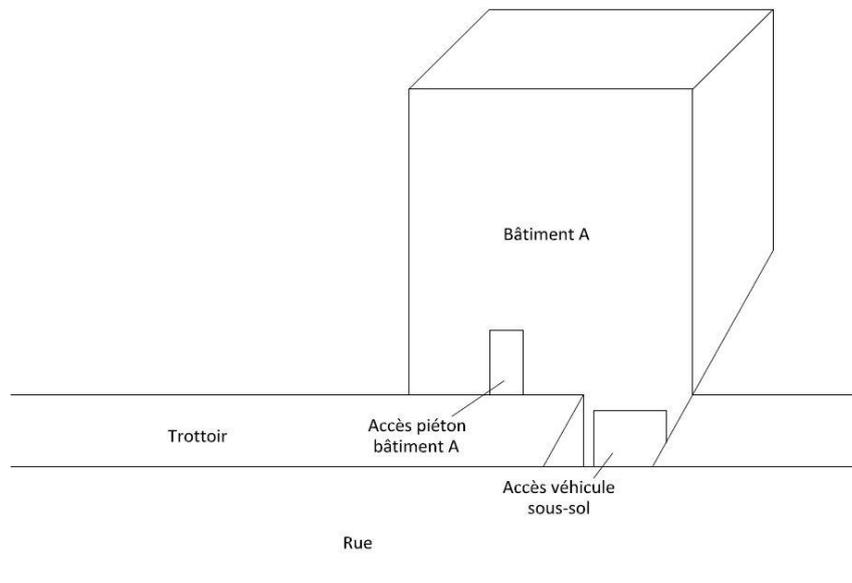


Figure 9 : Sous-sol commun à l'usage d'un seul bâtiment

Le sous-sol est commun aux deux bâtiments, mais il n'est composé que de lots de stationnement privés et ne contient aucun local commun ni aucun accès au bâtiment A. De plus, tous ces lots appartiennent aux copropriétaires du bâtiment B. Enfin, ce sous-sol ne présente aucun intérêt pour les copropriétaires du bâtiment A puisque l'accès à leur lot se fait par l'accès piéton donnant sur la rue, cependant ils ont la possibilité matérielle d'y accéder.

Dans cette situation, comment doit-on traiter le sous-sol ? Faut-il en faire une partie commune spéciale au bâtiment B alors qu'il fait également partie de la structure du bâtiment A ? Faut-il simplement spécialiser les charges d'entretien pour les faire supporter aux copropriétaires du bâtiment B ? De plus, la grille protégeant l'accès au sous-sol est considérée comme une charge relative à l'entretien, la conservation et l'entretien des parties communes, puisqu'elle permet de protéger l'ensemble de la copropriété contre d'éventuelles intrusions.

Ces situations sont de plus en plus courantes, et pourtant, aucun texte ne vient s'y adapter ou amener des éléments de réponses.

❖ EXISTE-T-IL UN REEL AVANTAGE, DE FAÇON GÉNÉRALE, À SPÉCIALISER LES PARTIES COMMUNES, ALORS QUE L'ON RESTREINT LE DROIT DE PROPRIÉTÉ INDIVIS À UN GROUPE DE COPROPRIÉTAIRES ?

Que ce soit au travers de la loi du 10 juillet 1965, ou encore le TGI de Paris, il est clairement exposé que le fait de créer des parties communes spéciales modifie la répartition de la propriété indivise de ces espaces. Seuls les copropriétaires concernés ont un droit de propriété indivis sur ces parties communes. Mais il n'est pas certain, selon les situations, que le fait de restreindre la propriété indivise à certains copropriétaires, soit judicieux. Le rédacteur de l'EDD et du règlement de copropriété doit utiliser la spécialisation des parties communes de façon réfléchie, afin d'éviter les conflits.

❖ LA GESTION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES LORS DES PRISES DE DECISION N'EST-ELLE PAS SOURCE DE CONFLITS ENTRE LES COPROPRIETAIRES ?

Certains votent ne posent, en règle générale, pas de problème particulier, comme l'entretien des parties communes spéciales par exemple. Mais qu'en est-il lorsque cela concerne l'aspect extérieur du bâtiment ou un espace où tous les copropriétaires peuvent accéder, malgré le fait que ces parties communes ne présentent aucun intérêt pour certains d'entre eux ? Les conflits peuvent rapidement naître entre les différents groupes de copropriétaires, et le règlement de copropriété en est souvent la première cause, trop succinct ou trop complexe pour débloquer la situation.

❖ QUELLES AMELIORATIONS LE REDACTEUR DES DOCUMENTS DE LA COPROPRIETE POURRAIT-IL AMENER AFIN D'EVITER DES CONTENTIEUX LIES AU PAIEMENT DES CHARGES ?

Un contact entre rédacteur des documents de la copropriété et un syndic, ainsi que l'étude des différents conflits récurrents pourraient mettre en exergue les solutions à amener pour résoudre les difficultés d'une copropriété, les articles du règlement de copropriété à modifier et à uniformiser. Cela pourrait également être une première base pour aider le législateur à traiter les parties communes spéciales et les charges spéciales à l'avenir. Comme nous l'avons vu précédemment, les sources de conflits proviennent principalement de la rédaction du règlement de copropriété, et des clauses qu'il contient. Une normalisation de ce document pourrait être un bon début pour une clarification de la situation.

❖ ET LA SPECIALISATION DES CHARGES SUR DES PARTIES COMMUNES GENERALES, EST-CE REELLEMENT JUDICIEUX ?

Aucune réponse juridique n'est apportée à cette question, mais plusieurs éléments peuvent nous éclairer. D'une part, les courants actuels : selon Florence BAYARD-JAMMES, la spécialisation des charges sur des parties communes est à éviter au profit de la mise en place de parties communes spéciales. Quel intérêt cela peut-il avoir ? Comme nous le verrons plus tard dans ce mémoire, la spécialisation des votes afférents aux charges spéciales sur des parties communes générales répond à certaines conditions que le règlement de copropriété doit nécessairement remplir, à défaut, seuls les frais sont spécialisés, la décision peut revenir à l'ensemble des copropriétaires, ce qui n'est pas logique ni équitable. Ainsi, selon Madame BAYARD-JAMMES, les parties communes spéciales viennent clarifier la situation et permettent d'éviter ce genre de conflits, mais ont des conséquences sur la répartition de la propriété. Selon d'autres professionnels spécialistes de la copropriété, ces conséquences sur la répartition de la propriété suffisent à justifier l'inutilité de spécialiser les parties communes et plutôt l'intérêt de procéder d'une autre manière (charges spéciales sur les parties communes générales, scission de copropriété...). D'autres parts, les différents arrêts émanant de la Cour de Cassation peuvent montrer la quantité de conflits issus des parties communes spéciales, et une éventuelle récurrence du type de litige.

❖ À PARTIR DE QUEL MOMENT FAUT-IL SPECIALISER UNE PARTIE COMMUNE ?

La spécialisation des parties communes a pour but de simplifier la gestion des différents espaces entre les copropriétaires et de donner un levier d'action plus fort à chacun d'entre eux. Un second intérêt serait la répartition des charges d'entretien entre les seuls copropriétaires concernés. Cela permet aux autres copropriétaires de ne pas être imputés des charges d'entretien de parties communes qui ne présentent aucun intérêt pour eux, ou auxquelles ils n'ont pas accès. À partir de quel moment la spécialisation des parties communes a-t-elle un réel impact financier ? Pour certains espaces, tel que le gros œuvre dans le cas de plusieurs bâtiments, il va de soi que la spécialisation des parties communes est une opération financièrement justifiée. Comment procéder pour les cages d'escaliers ? Ou les parties communes ne nécessitant que peu de travaux ni de frais d'entretien ?

Il semblerait que les parties communes spéciales soient plus adaptées à de grands ensembles, qu'à de petites copropriétés où elles viendraient d'avantage compliquer la gestion.

❖ FINALEMENT, QUELLES PARTIES COMMUNES NECESSITENT D'ETRE DES PARTIES COMMUNES SPECIALES ?

Les professionnels de l'immobilier restent dans l'attente d'une réponse juridique claire et d'une uniformisation des documents de la copropriété en ce qui concerne la spécialisation des éléments de la copropriété.

De nombreuses interrogations subsistent et l'abondante jurisprudence ne cesse de se contredire. Les escaliers, cités précédemment dans les charges spéciales, en sont le parfait exemple. La contradiction des textes et des arrêts rend la situation délicate, selon les interprétations qui en sont données et les multiples applications qui peuvent être prises. Sur une même copropriété, deux EDD rédigés par deux personnes différentes auront peu de chance d'être identiques, pourtant une uniformisation de la pratique serait nécessaire.

La spécialisation des parties communes ou des charges en copropriété n'est pas une question sans réponse, mais la quantité et la diversité des réponses posent une vraie difficulté lors de la prise de décision du rédacteur de l'EDD et du règlement de copropriété.

Dans l'attente d'un texte précis, encadrant la création et la gestion de la spécialisation des éléments en copropriété, il semblerait que la meilleure solution soit de faire au plus simple et au plus logique. Cela pourrait éviter, dans de nombreuses copropriétés, l'apparition et la multiplication des confusions et des incompréhensions et pourrait même aider le syndicat des copropriétaires à faire vivre la copropriété de la manière la plus saine possible.

## II.2 L'indivision entre les seuls copropriétaires concernés

### II.2.1 Notion de tantièmes spéciaux de copropriété

En présence de parties communes spéciales, la « part » de propriété de chaque copropriétaire n'est pas répartie de la même manière. Il convient de rappeler les articles 4 et 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

Article 4 : « 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. »

Il est important de souligner, dans cet article, que la propriété des parties communes peut être indivise entre certains copropriétaires seulement, cela correspond au cas des parties communes spéciales. Il s'agit de l'unique article de la loi de 1965 abordant, de manière très succincte, la possibilité de restreindre le droit de propriété indivis à un groupe de copropriétaires.

Article 5 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part de parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. »

Aux parties communes générales correspondent ainsi des quotes-parts de parties communes générales affectées à chaque lot, dites « tantièmes généraux ». Elles correspondent à la part de propriété indivise de chaque lot dans les parties communes générales et servent de base aux calculs des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes générales. Ces tantièmes généraux sont également utilisés pour connaître le nombre de voix de chaque copropriétaire lors des prises de décisions en assemblée générale<sup>46</sup>. Ils sont intangibles : « leur modification relève de l'unanimité de tous les copropriétaires en assemblée générale »<sup>47</sup>.

Qu'en est-il lorsque nous sommes en présence de parties communes spéciales ? Comme expliqué dans l'article 4, la propriété indivise peut alors être répartie entre les seuls copropriétaires concernés, il convient alors d'affecter à ces lots des quotes-parts de parties communes spéciales, qui viendront s'ajouter aux quotes-parts de parties communes générales. Les tantièmes spéciaux sont calculés de la même manière que les tantièmes généraux, mais à partir des valeurs relatives des parties privatives concernées par ces espaces. Ils servent également de base au calcul des charges spéciales et à la détermination du nombre de voix pour les votes concernant les parties communes spéciales.

<sup>46</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « La création de tantièmes de parties communes particulières donne automatiquement aux copropriétaires intéressés un droit de vote proportionnel à ces tantièmes et ce, en vertu du principe posé par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 qui lie le nombre de voix de chacun à sa quote-part dans les parties communes. », p.55

<sup>47</sup> CAPOULADE P. « Les charges communes en copropriété », revue IEJUC, 2009, p. 331

Prenons un des exemples déjà abordé précédemment :

Une copropriété est composée de deux bâtiments distincts, il y a des parties communes spéciales pour le bâtiment B et des parties communes spéciales pour le bâtiment A. Cependant, l'assiette de la copropriété et l'espace entre les deux bâtiments restent encore une partie commune générale à tous les copropriétaires.

Les copropriétaires se verront attribuer deux types de quotes-parts, des charges afférentes aux parties communes générales, des charges afférentes aux parties communes spéciales et des charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun.

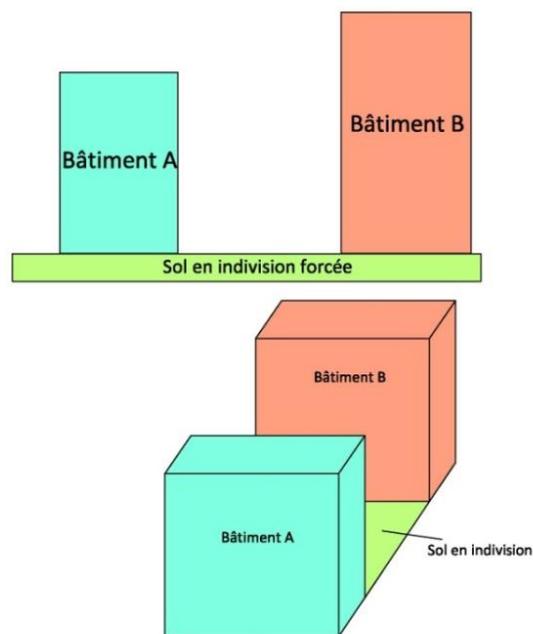


Figure 10 : Une copropriété composée de deux bâtiments

À titre d'exemple, voici ce que pourrait donner un tableau récapitulatif des quotes-parts de parties communes générales et spéciales selon les lots et leur nature :

Lot	Bâtiment	Niveau	Nature	Quote-part de parties communes générales	Quote-part de parties communes spéciales du bâtiment A	Quote-part de parties communes spéciales du bâtiment B
1	A	Rez-de-chaussée	Garage	50/1000	100/1000	
2	A	1er étage	Appartement	200/1000	400/1000	
3	A	2ème étage	Appartement	250/1000	500/1000	
4	B	Rez-de-chaussée	Garage	50/1000		100/1000
5	B	1er étage	Appartement	200/1000		400/1000
6	B	2ème étage	Appartement	250/1000		500/1000

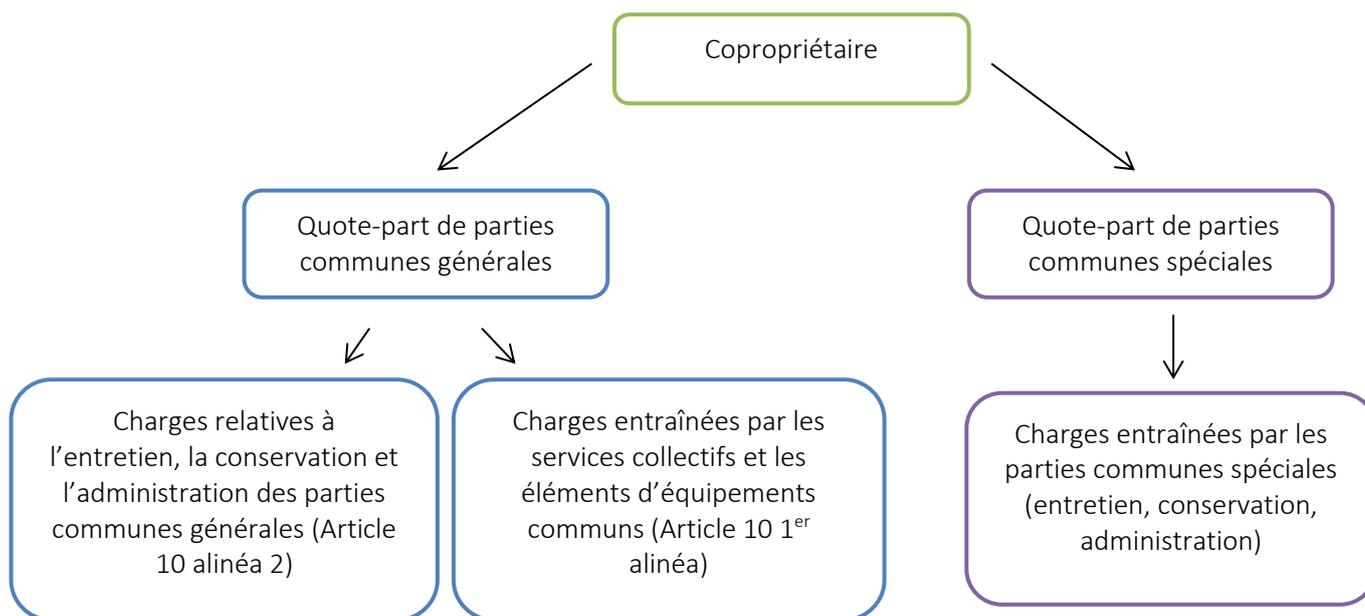
Ainsi, le copropriétaire du lot n°2 du bâtiment A aura 200/1000ème de la propriété indivise du sol et des parties communes générales et 400/1000ème de la propriété indivise des parties communes spéciales du bâtiment A, mais il n'aura pas de quote-part de parties communes spéciales dans le bâtiment B. Et inversement pour les copropriétaires des lots composant le bâtiment B.

Ces tantièmes généraux et spéciaux serviront ainsi à déterminer la contribution de chaque lot aux charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes générales et aux charges spéciales relatives aux parties communes spéciales. Ils serviront également à connaître le nombre de voix affectés à chaque lot lors des votes en assemblée selon le type de parties communes concerné. Chaque copropriétaire se verra ainsi attribuer deux types de quotes-parts de parties communes : celles afférentes aux parties communes générales, et celles afférentes aux parties communes spéciales.

Par conséquent, il aura aussi deux types de charges, en plus de celles entraînées par les services collectifs et éléments d'équipements communs :

- Les charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes générales, réparties proportionnellement aux tantièmes généraux ;
- Et les charges d'entretien relatives aux parties communes spéciales, réparties proportionnellement aux tantièmes spéciaux.

Pour résumer, voici un organigramme des quotes-parts et des charges qui peuvent incomber à un copropriétaire :



## II.2.2 Répartition des charges spéciales

Comme nous l'avons vu précédemment, la jurisprudence admet que deux types de charges spéciales semblent coexister :

- celles liées aux parties communes générales ;
- et celles mises en place suite à la création des parties communes spéciales.

Cependant, malgré leur appellation commune, ces charges ne suivent pas les mêmes règles de répartition.

### II.2.2.1 La répartition des charges spéciales liées aux parties communes générales

Les charges spéciales sont fixées dans le règlement de copropriété dès la création de celui-ci, si elles étaient prévues et définies à cet instant. Cependant, si ce n'est pas le cas, la création et la répartition de charges spéciales devront être votées à l'unanimité de tous les copropriétaires. Il est important que le règlement de copropriété définisse clairement ces charges et les copropriétaires à qui elles incombent. À défaut, l'ensemble des copropriétaires devra assumer les charges, y compris ceux qui n'ont pas d'intérêt ni d'accès aux parties communes en question. Ces charges

correspondent à l'entretien et la gestion des espaces, elles doivent être réparties conformément à l'article 10 de la loi. Il n'est pas question de charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun. Ainsi, le critère d'utilité ne doit pas être utilisé dans la répartition des charges spéciales. Si la répartition des charges d'un règlement de copropriété ne respecte pas les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public, le juge peut, selon l'article 43 de cette même loi, considérer que la répartition est nulle. Il est alors en mesure de fixer lui-même une nouvelle répartition des charges, et si cela est nécessaire, de créer des charges spéciales<sup>48</sup>.

#### II.2.2.2 La répartition des charges spéciales dans le cas de parties communes spéciales

Selon un arrêt de la Cour de Cassation de 2009<sup>49</sup>, s'il y a des parties communes spéciales, des charges spéciales doivent y correspondre. Ce principe a été, postérieurement, réaffirmé de manière plus stricte par un autre arrêt de la Cour de Cassation déjà cité plus tôt dans ce mémoire : « *la création dans le règlement de copropriété des parties communes spéciales a pour corolaire l'instauration de charges spéciales* »<sup>50</sup>. Ce n'est plus à démontrer et la pratique semble s'accorder dessus. Elles sont réparties de la même manière que les charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes générales, soit la répartition définie à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, suite au calcul des quotes-parts de parties communes spéciales dites « tantièmes spéciaux », les charges spéciales sont réparties au prorata de celles-ci entre les seuls copropriétaires concernés. Les autres copropriétaires ne peuvent être tenus de participer aux charges afférentes à des parties communes sur lesquelles ils n'ont aucun droit de propriété indivis.

Dans le cas d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments traités indépendamment en parties communes spéciales, les ravalements de chacun relèveraient donc de charges spéciales<sup>51</sup>.

Cependant, certains frais restent à la charge de l'ensemble des copropriétaires et sont répartis selon les tantièmes généraux : dans le cas d'une décision de justice imposant des travaux de réfection sur des parties communes spéciales, ces travaux ont été mis à la charge des seuls copropriétaires concernés par les parties litigieuses mais les dommages et intérêts ont été mis à la charge de l'ensemble des copropriétaires, considérés alors comme des charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes<sup>52</sup>, ce qui peut être une source de conflit entre les différents groupes de copropriétaires.

<sup>48</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 juin 2005, n°04-12659 : « *Il appartient au juge qui annule une clause de procéder à une nouvelle répartition des charges et de fixer toutes les modalités que le respect des dispositions d'ordre public impose, y compris la création de charges spéciales lorsqu'elle s'avère indispensable au regard de la loi.* »

<sup>49</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juin 2009, n°08-16379

<sup>50</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n°10-15551

<sup>51</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juin 2009, n°08-16379

<sup>52</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 décembre 2005, n°04-15016

### II.2.3 Assemblée générale ou spéciale

Dans le cas d'une copropriété classique, sans parties communes spéciales, les copropriétaires sont tous convoqués, régulièrement, à des assemblées générales pour prendre les décisions afférentes à l'entretien et l'amélioration de la vie de la copropriété. Ils votent alors, proportionnellement à leur quote-part de parties communes générales, dites « tantièmes généraux », les questions et décisions inscrites à l'Ordre du jour.

L'alinéa 2 de l'article 22 de la loi prévoit de réduire le nombre de voix dont dispose un copropriétaire qui possède une quote-part des parties commune supérieure à la moitié, à la somme des voix des autres copropriétaires<sup>53</sup>.

Il existe deux types d'assemblées générales réunissant tous les copropriétaires, celles dites « ordinaires » ont lieu une fois par an et ont rapport avec le budget prévisionnel, l'élection du conseil syndical ou du syndic par exemple. L'autre type d'assemblée générale est dit « extraordinaire », ces assemblées peuvent avoir lieu n'importe quand, dès lors que certaines décisions doivent être prises rapidement. Cela évite d'attendre l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Cependant, selon les situations, il n'est pas toujours nécessaire ni logique, que tous les copropriétaires prennent part aux votes de toutes les questions et décisions, notamment lorsqu'ils n'ont pas de droit indivis sur les parties en question ou encore lorsqu'ils ne payent pas les charges en question.

Ainsi, il existe trois types d'assemblées : les assemblées générales expliquées ci-dessus, les assemblées composées de certains copropriétaires seulement et les assemblées spéciales.

#### II.2.3.1 Les assemblées composées de certains copropriétaires seulement

Ces assemblées sont permanentes, leur mise en place n'est pas ponctuelle et résulte de la configuration de l'immeuble ou des dispositions prises dans le règlement de copropriété. Elles peuvent exister dans trois types de situation :

- [Présence d'un syndicat secondaire](#) (II.2.4)
- [Existence de parties communes spéciales](#) : l'assemblée n'est composée que des seuls copropriétaires concernés lorsque la décision concerne les parties communes spéciales. Les autres copropriétaires ne sont pas tenus d'y participer, et s'ils y participent, n'ont pas le droit de vote<sup>54</sup>. Ainsi, les copropriétaires des parties communes spéciales peuvent voter en assemblée restreinte, leur nombre de voix étant proportionnel à leur quote-part de parties communes spéciales.

<sup>53</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Cette disposition évite que ce copropriétaire soit le maître absolu de l'assemblée, lorsque le vote avait lieu aux majorités des articles 24 et 25 de la loi, ce qui, en fait, aurait rendu inopérante la réunion de l'assemblée. », p.405

<sup>54</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Les copropriétaires dont les lots ne comportent pas l'affectation de tantièmes particuliers de parties communes ne peuvent en demander la transformation. », p.55

Cependant, il est également possible de procéder à un vote en scrutin restreint lors d'une assemblée générale. Mais les copropriétaires n'ayant pas de droits indivis sur les parties communes spéciales ne doivent pas prendre part à la prise de décision ni aux délibérations. Cela reste encore un sujet de discordance entre la jurisprudence et la doctrine : faut-il mettre en place une assemblée restreinte aux copropriétaires concernés ou procéder au vote en assemblée générale par scrutin restreint ?

Un vote pris en assemblée générale par l'ensemble des copropriétaires, sur une question relative aux parties communes spéciales, serait nul. Sauf dans le cas d'une clause d'harmonie mentionnée dans le règlement de copropriété par exemple<sup>55</sup> : le vote affectant l'aspect extérieur de l'immeuble relève alors de la compétence de l'assemblée générale de tous les copropriétaires et les frais seront supportés par les seuls copropriétaires concernés. De même, si la décision concerne à la fois des parties communes générales et des parties communes spéciales, la prise de décision relève de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

- [Existence de charges spéciales](#) : Article 24, 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. »<sup>56</sup>.

Il s'agit donc des charges spéciales sur des parties communes générales. Mais la tenue de telle assemblée dépend de deux conditions dans cette situation. La spécialisation des charges ne suffit pas à justifier la mise en place d'une assemblée restreinte à quelques copropriétaires. Ainsi, deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- d'une part, le règlement de copropriété doit prévoir que les frais d'entretien d'une partie de l'immeuble ou que les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement soient à la charge de certains copropriétaires seulement ;
- d'autre part, le règlement doit également signaler que seuls ces copropriétaires pourront prendre part aux votes relatifs à ces dépenses.

Si ces deux conditions sont remplies, les autres copropriétaires ne pourront intervenir dans les prises de décisions, sinon elles seront irrégulières. Si l'une des conditions fait défaut, l'assemblée générale de tous les copropriétaires devra

<sup>55</sup> CA de Paris, 29 juin 2000

<sup>56</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Le droit de vote particulier des copropriétaires concernés ne s'applique qu'aux dépenses d'entretien ou de fonctionnement de la partie de l'immeuble ou de l'élément d'équipement réservé. Pour les autres décisions, le droit de vote de ces propriétaires est en proportion des tantièmes de parties communes afférents à leurs lots. », p.56

prendre la décision, mais seuls les copropriétaires concernés devront en assumer les frais.

Selon Florence BAYARD-JAMMES, il est préférable de créer des parties communes spéciales afin d'éviter ce genre de problèmes, malgré l'incidence que cela a sur la répartition de la propriété indivise.

Enfin, il est difficile de savoir si l'étendue des prises de décisions pour ces copropriétaires doit s'arrêter strictement aux votes soumis à la majorité simple de l'article 24<sup>57</sup> ou si un élargissement comprenant les majorités des articles 25<sup>58</sup> et 26<sup>59</sup> de la loi est possible<sup>60</sup>. Au sens strict de la loi, les prises de décisions ne peuvent être que celles soumises à la majorité de l'article 24. Mais selon Monsieur SIZAIRE<sup>61</sup>, le règlement de copropriété pourrait prévoir que ces copropriétaires puissent prendre les décisions relevant des majorités des articles 25 et 26, tant qu'il n'y a aucune atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Plus récemment, la jurisprudence tendait à restreindre cette spécialisation des votes dans le cadre des décisions soumises à la majorité simple de l'article 24.

Pour ces trois catégories, les prises de décisions s'arrêtent aux parties communes en question. Dès lors que les travaux affectent les parties communes générales, la prise de décision doit être prise en assemblée générale de tous les copropriétaires. Les copropriétaires concernés par des assemblées restreintes ne peuvent pas valablement procéder à des prises de décisions portant atteinte aux droits des autres copropriétaires<sup>62</sup>. Quant à la prise de décisions afférentes aux parties communes spéciales, la mise en place d'assemblées restreintes ne semble pas faire l'unanimité, et certains pensent qu'il vaudrait mieux procéder à ces votes en scrutin restreint lors d'assemblées générales de tous les copropriétaires<sup>63</sup>.

---

<sup>57</sup> « Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés », article 24 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>58</sup> « Majorité des voix de tous les copropriétaires », article 25 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>59</sup> « Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix », article 26 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>60</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Le fait que la tenue des assemblées spéciales est prévue par l'article 24, alinéa 4, et l'économie même de cet alinéa nous conduisent à penser que la compétence de ces assemblées est limitée aux décisions relevant de ces articles. », p.421

<sup>61</sup> Avocat au barreau de Paris

<sup>62</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 1992, n°90-17436 : Un syndicat secondaire, qui n'était pas légalement constitué, avait décidé en assemblée restreinte d'interdire l'accès à leur bâtiment aux autres copropriétaires.

<sup>63</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Leur volonté doit être recueillie au cours d'une assemblée générale où ils participeront seuls au vote sur les questions concernant les parties communes spéciales », p.55 « Une assemblée spéciale peut se tenir lors de la même réunion que l'assemblée générale commune ; la convocation peut être unique, mais les questions inscrites à l'ordre du jour doivent être différenciées et la règle de spécialisation des votes doit être respectée. », p.421

### II.2.3.2 Les assemblées spéciales

Il s'agit d'évènements ponctuels, ces assemblées n'ont pas d'existence permanente et sont mises en place pour quatre situations particulières :

- lors de la création d'un **syndicat secondaire**<sup>64</sup> ;
- de la **scission de copropriété**<sup>65</sup> ;
- de la **reconstruction** de l'immeuble sinistré<sup>66</sup> ;
- ou encore lors de l'**aliénation** du droit de surélever un bâtiment<sup>67</sup>.

Elles ne réunissent alors que les copropriétaires concernés, les autres copropriétaires n'ayant pas à y participer. Il faut veiller à ne pas les confondre avec les assemblées mises en place pour les copropriétaires de parties communes spéciales.

Ainsi, selon les situations et la configuration d'une copropriété, il est envisageable, et même conseillé, de spécialiser les votes. Seuls les copropriétaires qui devront supporter les charges afférentes à la décision prise pourront décider, et les autres copropriétaires n'auront pas à participer au vote. Cependant, il semblerait qu'il existe certaines exceptions, notamment les travaux de mise en conformité qui ne peuvent pas faire l'objet d'une spécialisation des votes, puisqu'assurant la sécurité de tous les copropriétaires<sup>68</sup>.

En cas de destruction totale de l'immeuble, une assemblée spéciale est mise en place pour prendre rapidement les décisions relatives à la reconstruction ou à l'indemnisation des copropriétaires.

Le droit de surélévation est un droit accessoire aux copropriétaires, chacun a la possibilité de procéder à cette opération, en prenant les décisions en assemblée spéciale. Cependant, il n'y a pas de lien avec la spécialisation des parties communes ou des charges, par conséquent, ces parties ne seront pas d'avantage développées dans le cadre de ce mémoire. Quant à la scission de copropriété, elle sera abordée plus tard, dans les alternatives aux parties communes spéciales.

### II.2.4 Création d'un syndicat secondaire

Lorsque les copropriétés s'agrandissent ou se complexifient, la gestion devient plus délicate. C'est également le cas lorsqu'elles sont composées de plusieurs bâtiments ou pour de grands ensembles immobiliers. Ainsi, pour faciliter la gestion des différents espaces et éviter une scission de copropriété, le législateur laisse la possibilité aux copropriétaires de créer un ou plusieurs syndicats secondaires selon la configuration de l'immeuble. Pour cela, deux votes doivent avoir lieu : un premier en assemblée générale de tous les copropriétaires à la majorité de l'article 25 de la loi,

<sup>64</sup> Article 27, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965

<sup>65</sup> Article 28, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965

<sup>66</sup> Article 38 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>67</sup> Article 35 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>68</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 décembre 2007, n°06-19428

puis un second en assemblée spéciale, comme expliqué précédemment (article 27, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965) à la majorité de l'article 25 des copropriétaires concernés<sup>69</sup>.

Lorsque le syndicat secondaire est créé, il assure la gestion, l'entretien et l'amélioration du bâtiment concerné. Un syndic est nommé pour ce syndicat, et des assemblées générales du syndicat secondaire sont mises en place<sup>70</sup>. Cependant, le champ d'action du syndicat secondaire se limite à celui du syndicat principal, et en ce qui concerne les décisions afférentes à la copropriété dans sa totalité ou sur les parties communes générales, seule l'assemblée générale de tous les copropriétaires reste compétente.

Lors de l'établissement du syndicat secondaire, les membres vont devoir payer les charges afférentes au bâtiment concerné, mais ne paieront plus celles afférentes aux autres bâtiments (hors parties communes générales). Ainsi, la création du syndicat secondaire entraîne une spécialisation des charges. Dans ce cas, la modification de la répartition des charges, normalement soumise à un vote unanime de tous les copropriétaires, n'est alors soumise qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires<sup>71</sup>.

Cependant, l'inverse n'est pas obligatoire : il peut y avoir des charges spéciales sans création de syndicat secondaire, tout comme il peut y avoir des parties communes spéciales sans création d'un syndicat secondaire. Seuls les copropriétaires du bâtiment concerné prennent cette décision, s'ils jugent que cela peut améliorer la gestion de leur bâtiment.

Dans le cas de parties communes spéciales, les copropriétaires participeront aux votes en assemblée générale du syndicat secondaire à hauteur de leur quote-part de parties communes spéciales. Dans les autres cas, leur nombre de voix sera proportionnel à leur participation auxdites dépenses<sup>72</sup>. Les copropriétaires de parties communes spéciales n'ont aucune obligation de créer un syndicat secondaire, dans certaines copropriétés, la gestion de ces parties reste relativement simple et la spécialisation des parties communes a déjà eu pour effet de clarifier la situation, les copropriétaires ne jugent alors pas nécessaire de mettre en place un syndicat secondaire.

---

<sup>69</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2006, n°05-11190 : « La constitution d'un syndicat secondaire ne peut être décidée qu'en assemblée générale spéciale des copropriétaires concernés ».

<sup>70</sup> La Copropriété, Édition Dalloz 2012-2013 : « Par ailleurs, à partir de la création d'un syndicat secondaire, les décisions entrant dans l'objet de ce syndicat doivent être exclusivement prises, en raison du principe de l'autonomie et de la spécialité des personnes morales, par les copropriétaires intéressés réunis en une assemblée particulière du syndicat secondaire et non délibérant, même par section ou par « ordre », au sein de l'assemblée générale du syndicat principal. », p.360

<sup>71</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mars 1981, n°79-15801 : « La règle générale selon laquelle la répartition des charges de copropriété ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires n'est pas applicable à la modification de la répartition des charges consécutive à la création d'un syndicat secondaire. Cette modification, qui n'est que la conséquence directe et nécessaire de la création du syndicat secondaire, peut dès lors être décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires ».

<sup>72</sup> Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

### III. ANALYSE, CONTENTIEUX ET ALTERNATIVES AUX PARTIES COMMUNES SPECIALES

#### III.1 Administration d'une copropriété selon plusieurs scénarios

Afin d'élaborer plusieurs scénarios de qualification des parties communes et de répartition des charges, cette partie du mémoire s'appuiera sur une copropriété située à Uvernet-Fours (04). Le cabinet Géo Sud Ouest a réalisé l'EDD de cette copropriété et, à cette occasion, s'est posé de nombreuses questions quant à la qualification des diverses parties communes et la répartition des charges. Il s'agit d'une résidence de tourisme, et sa configuration met parfaitement en évidence les problématiques rencontrées lors de la rédaction des documents de copropriété en rapport avec les parties communes spéciales.

##### ❖ DES SERVICES COMMUNS DONT L'ACCÈS SE FAIT PAR L'UN DES BATIMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ...

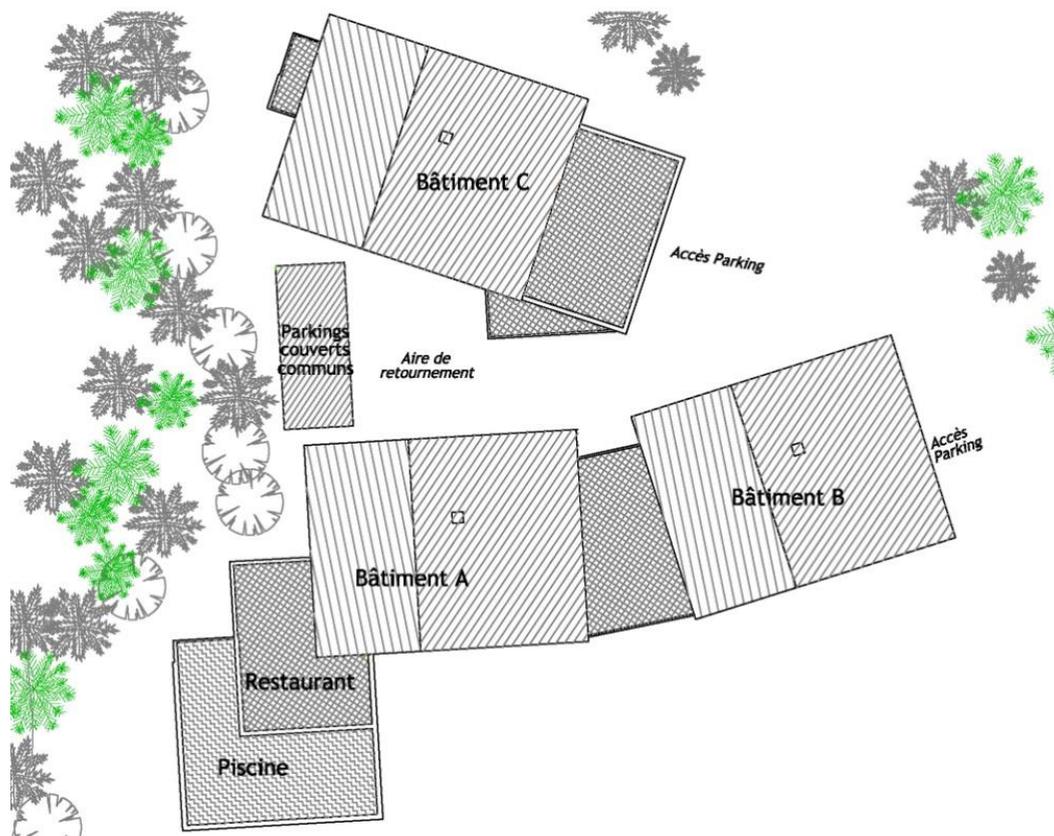


Figure 11 : Plan de masse, "Village de Praroustan"

Cette copropriété est composée de trois bâtiments A, B et C, dont deux sont liés par un parking souterrain commun (les bâtiments A et B). Certains services sont accessibles par le bâtiment A et communs à tous les copropriétaires (restaurant, piscine), ce qui pose problème lors de la répartition des charges concernant les espaces communs du rez-de-chaussée du bâtiment A dans la rédaction de l'EDD et du règlement de copropriété. D'autres éléments supplémentaires viennent s'ajouter à cette configuration déjà délicate (Figure 11 et Annexe n°3).

❖ DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT SITUEES DANS UN AUTRE BATIMENT ?

Sur la figure 12, nous pouvons observer des casiers à ski dans le bâtiment B (il y en a également dans le bâtiment A). Il y a un local prévu à cet effet dans chaque bâtiment, et une clause d'indissociabilité est stipulée dans le règlement de copropriété : à chaque lot correspondent un casier à ski et un emplacement de stationnement, le tout ne pouvant être vendu séparément par la suite. Cependant, certains lots du bâtiment A ont leur casier à ski dans le local du bâtiment B, et inversement (Voir Annexe n°4). Enfin, le rez-de-chaussée du bâtiment A est consacré à l'accueil des touristes. Cet espace est mis à la disposition de l'ensemble des copropriétaires. Le bâtiment C, lui, ne pose pas de problème en ce sens qu'il n'est pas lié physiquement aux deux autres bâtiments, les casiers à ski des lots qui le composent sont tous situés dans ce bâtiment, et il a son propre parking.

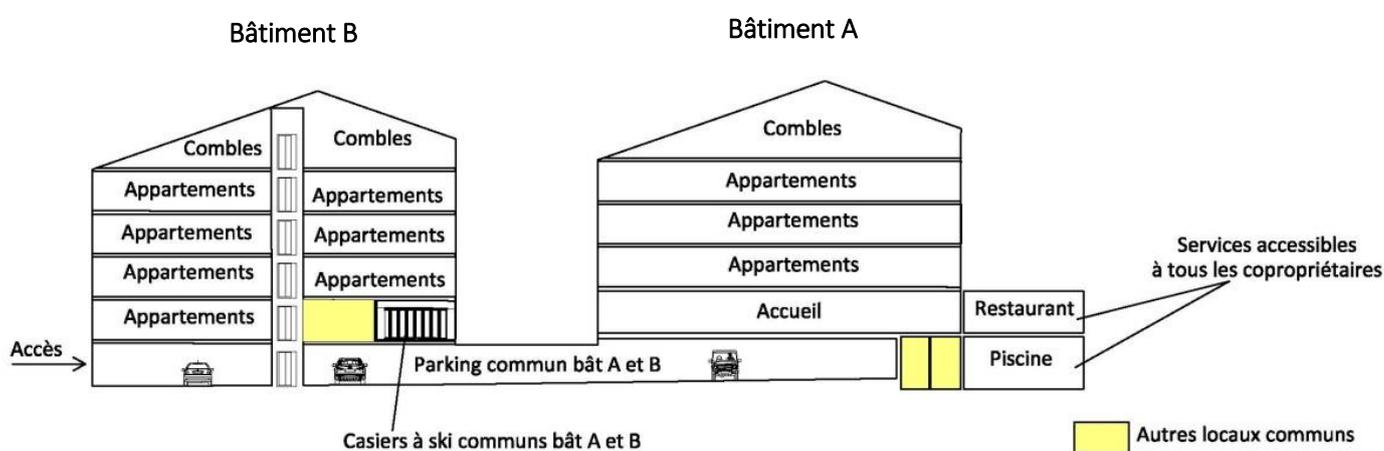


Figure 12 : Coupe des bâtiments A et B, "Le Village de Praroustan"

Face à une telle copropriété, la rédaction des documents devient vite délicate et compliquée, il convient de faire au plus simple et au plus logique, mais cela ne signifie pas la même chose d'un rédacteur à un autre.

Faut-il laisser tous les espaces en parties communes générales ? En spécialiser seulement quelques-uns ou procéder à une décentralisation de la gestion de manière plus détaillée ?

Comme nous l'avons vu tout au long de ce mémoire, la rédaction des documents de la copropriété est une étape essentielle pour la gestion pérenne de l'ensemble immobilier. Chaque espace commun doit être clairement qualifié, aucun doute ne doit subsister. Il en est de même pour toutes les charges existantes. Plus les copropriétés sont grandes, plus il y a d'espaces communs et de charges qui diffèrent.

Dans cet exemple, la configuration des lieux est une première difficulté pour le rédacteur de l'EDD et du règlement de copropriété, mais c'est la présence de services rattachés physiquement à un seul des trois bâtiments qui rend la tâche encore plus délicate.

### III.1.1 Aucune spécialisation, ni des parties communes ni des charges

Dans cette hypothèse, toutes les parties communes sont traitées de manière générale, aussi bien pour celles de l'ensemble A-B que pour celles du bâtiment C. Les copropriétaires ont chacun une quote-part des parties communes générales, et participent à tous les votes, peu importe de quels types de travaux ou de quel bâtiment il s'agit. Ainsi, aucune décentralisation de la gestion n'est envisagée et chaque copropriétaire a un droit de regard sur les décisions de l'ensemble de la copropriété.

Mais il se pose alors très vite un premier problème : on peut comprendre la liaison des bâtiments A et B qui est réelle puisqu'ils sont physiquement liés par leur parking souterrain commun (voir Annexe n°3), ainsi que par l'utilisation confondue des casiers à ski entre leurs copropriétaires.

Mais qu'en est-il du bâtiment C ? Pourquoi ses copropriétaires devraient payer pour les frais d'entretien des bâtiments A et B ?

Il est indépendant physiquement des deux autres, il possède son propre parking souterrain et ses casiers à ski sont tous situés en son sein. De plus, la généralisation des votes oblige les copropriétaires du bâtiment C à demander l'accord du syndicat principal constitué de tous les copropriétaires pour effectuer des travaux, c'est-à-dire à demander l'accord des copropriétaires des bâtiments A et B qui n'ont aucun intérêt à venir dans le bâtiment C.

Il paraît clair que la gestion du bâtiment C doit être traitée indépendamment de celle des bâtiments A et B.

### III.1.2 Utilisation de la spécialisation avec précaution

Voici le second scénario : deux entités semblent se différencier au sein de cette copropriété, le bâtiment C totalement autonome et les bâtiments A et B. Il est alors logique de spécialiser les parties communes du bâtiment C, indépendantes, et celles de l'ensemble A-B. Les copropriétaires auront alors des quotes-parts de parties communes générales relatives aux éléments communs des trois bâtiments, et des quotes-parts de parties communes spéciales par bâtiment. Les copropriétaires du bâtiment C auront des quotes-parts de parties communes spéciales du bâtiment C, ceux du bâtiment A et du bâtiment B auront des quotes-parts des parties communes spéciales pour l'ensemble A-B.

Les parties communes spéciales du bâtiment C sont composées du gros œuvre, des éléments de structures, de la toiture, et de tous les éléments qui sont spécialisés dans le cas d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments de manière générale. Il en est de même pour les parties communes spéciales de l'ensemble A-B. Il est également possible d'envisager la création de syndicats secondaires : l'un pour la gestion du bâtiment C, l'autre pour la gestion de l'ensemble A-B. Le syndicat principal existant toujours, il sera chargé de la gestion des éléments communs aux deux entités (comme les espaces verts par exemple).

Mais d'autres problèmes apparaissent alors : qu'en est-il de la gestion de la piscine, de l'accueil, du restaurant et de tous les services mis à disposition de **tous les copropriétaires** et rattachés physiquement au bâtiment A (Voir Annexes n°3 et n°4) ?

En effet, ils sont disponibles pour l'ensemble des copropriétaires mais l'accès se fait par le bâtiment A pour certains d'entre eux, ou encore par le parking commun aux bâtiments A et B pour la piscine par exemple. Par spécialisation des parties communes de chaque bâtiment, l'entretien des parties communes spéciales du bâtiment A entre dans les charges spéciales liées aux parties communes spéciales de l'ensemble A-B. Cependant, les copropriétaires du bâtiment C utilisent obligatoirement ces espaces pour accéder aux services mis à leur disposition. Il ne semble alors pas logique qu'ils ne participent pas aux charges d'entretien.

### III.1.3 Spécialisation multiples

Une première opération déjà menée dans le second scénario semble être logique et doit être maintenue : la séparation entre le bâtiment C et l'ensemble A-B. Mais l'accès aux services par le bâtiment A, comme expliqué plus tôt, pose des difficultés dans la répartition des charges d'entretien des espaces communs. Il faut également veiller à bien définir les services.

#### ❖ LE BATIMENT C (ANNEXE N°2)

Il est totalement autonome du reste de la copropriété, et peut être traité indépendamment du reste. Ces parties communes sont spéciales et seuls les copropriétaires dont les lots le composent en ont la charge. Ainsi, les charges relatives à l'entretien, l'administration et la conservation des parties communes du bâtiment C n'incomberont qu'aux copropriétaires de ce bâtiment. Par conséquent, ils seront également indépendants pour les prises de décisions et pourront procéder à des assemblées composées uniquement des principaux intéressés. De plus, il contient suffisamment de casiers à ski pour ses copropriétaires, ce qui le rend d'autant plus autonome des deux autres bâtiments de l'ensemble.

#### ❖ LES EXTERIEURS (ANNEXE N°2)

Les extérieurs sont composés d'espaces de circulation, d'une aire de retournement, d'espaces verts et d'un parking commun couvert qui sont accessibles à tous les copropriétaires, chacun peut utiliser ces espaces qui présentent une utilité pour tous. Donc il s'agit de parties communes générales aux trois bâtiments, les frais d'entretien de ces espaces constituent des charges communes à tous les copropriétaires et les décisions relatives à ces parties communes doivent être prises par l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

#### ❖ LES SERVICES (ANNEXE N°4)

Le Village de Praroustan étant une résidence liée à l'activité touristique, plusieurs services sont à la disposition de l'ensemble des copropriétaires, notamment un restaurant, une piscine, une salle polyvalente et un espace d'accueil, ce qui rend la qualification des espaces et la répartition des charges plus délicate que dans une copropriété classique. Cependant, pour ce qui est des services (sans prise en compte de leurs accès), tous les copropriétaires de la résidence peuvent en profiter, il s'agit donc également de parties communes générales. Il convient bien de rappeler que cela ne concerne que les locaux accueillant ces services, et non pas les divers accès possibles situés au rez-de-chaussée du bâtiment A et au parking commun à l'ensemble A-B au sous-sol.

❖ LE BATIMENT A-B (ANNEXES N°3 A 6)

Le bâtiment A est relié au bâtiment B par un parking commun en sous-sol, et un « partage » des casiers à ski au rez-de-chaussée. Deux problèmes se posent : comment répartir les charges d'entretien des parties communes entre A et B ? Comment répartir les charges d'entretien des parties communes du rez-de-chaussée du bâtiment A utilisées par tous les copropriétaires pour accéder aux services ?

→ Les parties communes entre A et B

Il semble plutôt clair que les charges d'entretien du sous-sol (parking commun) doivent incomber aux copropriétaires des bâtiments A et B (Annexe n°3).

Mais lorsque l'on arrive au rez-de-chaussée de l'ensemble, plusieurs problèmes apparaissent. Le rez-de-chaussée du bâtiment A est presque entièrement consacré aux services, tandis que celui du bâtiment B est classique et répond à une destination plus privative des copropriétaires dudit bâtiment. Doit-on alors séparer les charges de A et de B dès le rez-de-chaussée ? Difficile à dire, d'autant qu'il y a, au rez-de-chaussée, les casiers à ski mélangés entre les copropriétaires des bâtiments A et B (Annexe n°4). Partons du principe que l'on laisse pour l'instant les charges communes à A et B.

Aux étages, les deux bâtiments sont alors définitivement indépendants (Annexe n°5), une spécialisation des parties communes par bâtiment, et non plus pour l'ensemble A-B, pourrait alors être envisagée, de manière à ce que la répartition du droit de propriété indivis et des charges traduise une réalité physique.

Mais à quel moment peut-on dire que l'espace n'est plus une partie commune spéciale à l'ensemble mais une partie commune spéciale au bâtiment ? Où est la limite physique ? Est-ce réellement possible de séparer un même espace de la sorte, comme une cage d'escalier par exemple ? Cela semble difficile, comment expliquer, lors de travaux, qu'une partie des frais est à la charge des copropriétaires de l'ensemble A-B, puis l'autre partie n'est à la charge que des copropriétaires d'un seul bâtiment, alors qu'aucune limite physique n'est matérialisée ?

Il paraît compliqué et peu avantageux de procéder de cette manière. La spécialisation a pour but premier de simplifier la gestion de la copropriété, et une telle séparation d'un même espace entre parties communes spéciales à l'ensemble A-B puis en parties communes spéciales à un seul bâtiment ne viendrait que compliquer la situation.

Mais une autre solution peut être envisagée : l'ascenseur ne pose pas de problème en ce sens qu'il correspond à une charge de l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi, seuls les copropriétaires qui en ont l'utilité paieront les charges afférentes. Mais pour l'escalier, il peut être envisagé de spécialiser les charges relatives à l'entretien, la conservation et l'administration à chaque bâtiment. Ainsi, il y aurait un « escalier A » à la charge des copropriétaires du bâtiment A et un « escalier B », à la charge des copropriétaires du bâtiment B. Ce n'est pas une réponse à tous les problèmes engendrés par la situation, mais celle-ci semble être la plus simple et la plus appropriée.

### → Le sous-sol et le rez-de-chaussée du bâtiment A

Au sous-sol du bâtiment A, commun avec celui du bâtiment B (Annexe n°3), se trouve des services communs à tous les copropriétaires de la résidence, comme une piscine et un espace hammam. Cependant, l'accès n'est possible que par les ascenseurs ou escaliers des bâtiments A et B, ou par l'accès principal du parking.

S'il n'y avait que les bâtiments A et B qui composaient la copropriété, cela ne poserait aucun problème en ce sens que le sous-sol est une partie commune spéciale à ces deux bâtiments (pouvant alors être considérées comme des parties communes générales), et les services des parties communes générales. Mais il faut prendre en compte les copropriétaires du bâtiment C, qui utilisent ces accès eux aussi.

Comment répartir les charges ? Les espaces de circulation piétons peuvent être considérés comme des parties communes générales, mais qu'en est-il des escaliers et des ascenseurs que les copropriétaires du bâtiment C utilisent obligatoirement pour se rendre au sous-sol ? Il n'est pas possible de différencier les charges d'ascenseur pour un niveau, de même pour les escaliers. En effet, comme expliqué ci-dessus, cela ne semble pas avantageux pour la copropriété et viendrait compliquer la gestion des parties communes.

Et il ne serait pas logique non plus de mettre à la charge des copropriétaires du bâtiment C une partie des frais des escaliers des bâtiments A et B dans leur totalité, en faisant alors de ces escaliers des parties communes générales. Bien sûr, il n'est pas logique qu'aucun frais ne leur soient imputés, mais ici, la spécialisation complique la situation, face à un enjeu financier moindre.

Enfin, le rez-de-chaussée du bâtiment A est principalement composé de services accessibles à tous les copropriétaires : l'accueil, une salle polyvalente, une lingerie, une bagagerie, un restaurant et une terrasse. Il convient alors de considérer les espaces de circulation piétons permettant l'accès à ses services comme des parties communes générales, afin de faire participer les copropriétaires du bâtiment C aux charges d'entretien et ne pas pénaliser les copropriétaires des bâtiments A et B.

#### *III.1.4 Scénario le plus en adéquation avec les attentes des copropriétaires*

Cette copropriété est un exemple extrême des problèmes posés par la qualification des parties communes et la répartition des charges lors de la rédaction des documents d'une copropriété, couplés à la difficulté posée par les résidences dites de tourisme pour la gestion des services proposés.

Le but de la spécialisation, tant des parties communes que des charges, reste de simplifier et de faciliter la gestion future de l'ensemble par une décentralisation. Certaines spécialisations, comme celle des parties communes du bâtiment C, apparaissent rapidement nécessaires et contribuent à clarifier la situation. Elles sont bénéfiques pour l'avenir de la copropriété et doivent, si possible, être mises en place dès la naissance de l'ensemble.

Cependant, d'autres spécialisations ne peuvent contribuer à une simplification et leur mise en place aurait plutôt l'effet inverse : il s'agit des hypothèses évoquées mais rapidement oubliées dans le troisième scénario.

**Une spécialisation multiple ne constitue pas un avantage pour les copropriétaires.** Il serait alors difficile de connaître la qualification de chaque espace, de savoir pour les copropriétaires à quoi correspondent les charges qu'ils payent et pourquoi. Cela viendrait encore complexifier la gestion de l'ensemble et accentuer les problèmes de compréhension entre tous les copropriétaires.

Bien sûr, le système présenté dans le troisième scénario n'est pas parfait, puisque certains espaces utilisés par l'ensemble des copropriétaires ne seront pas pris en charge par tous, mais il semble être le plus logique, le plus simple et celui qui risque d'entraîner le moins de conflits entre les copropriétaires à l'avenir.

#### → Scénario retenu

Le bâtiment C est traité, comme expliqué précédemment, de manière totalement indépendante et ces parties communes sont spéciales à ce bâtiment.

Les espaces extérieurs restent des parties communes générales, tout comme les services proposés à l'ensemble des copropriétaires.

Les bâtiments A et B sont traités comme une seule entité, et leurs parties communes sont spéciales à cet ensemble, du parking commun au sous-sol jusqu'à leur dernier étage. Enfin, pour pallier au manque d'indépendance entre les charges des bâtiments A et B, il pourra être envisagé comme expliqué plus tôt de spécialiser les charges par cage d'escalier.

Comme expliqué plus tôt dans ce mémoire, la clause opérant une spécialisation des charges de l'alinéa 2 de l'article 10 par cage d'escalier dans un bâtiment unique d'un seul tenant a été réputée non écrite, mais qu'elle est la définition d'un bâtiment unique d'un seul tenant ? L'ensemble A-B peut-il être considéré comme un unique bâtiment ?

Dans ce scénario, nous retenons que l'ensemble A-B est formé par deux bâtiments distincts liés par un parking commun en sous-sol, mais dans certains cas, il est plus difficile de savoir s'il y a, en réalité, un ou plusieurs bâtiments et d'identifier leur limite physique.

Les espaces de circulation du rez-de-chaussée du bâtiment A et du sous-sol de l'ensemble A-B permettant l'accès aux services sont des parties communes générales à tous les copropriétaires. De même, l'ensemble des services mis à la disposition de tous les copropriétaires, notamment la piscine et le restaurant, sont des parties communes générales.

Selon les situations, les services peuvent être traités différemment. Ainsi dans certains cas, la piscine ou le restaurant pourront être des lots privatifs appartenant au syndicat des copropriétaires, et dont la maintenance est assurée par le gestionnaire de la résidence-service.

## III.2 Les contentieux émanant des parties communes spéciales

En copropriété, la principale source de contentieux relève du paiement des charges. Dans un rapport sur les contentieux en copropriété datant de 2009<sup>73</sup>, cela concernait plus de deux tiers des litiges. Le défaut de paiement des charges peut entraîner un déséquilibre financier au sein de la copropriété, et la mettre en difficulté.

La spécialisation des charges et des parties communes apparaît bien souvent comme une solution, les copropriétaires sachant à quoi correspondent leurs charges et les conflits se faisant moins nombreux. En effet, grâce à une spécialisation des charges, le copropriétaire a le sentiment de n'être redevable que des frais relatifs aux espaces qu'il utilise réellement.

Dans certaines situations, la spécialisation des parties communes ou des charges vient pallier cette injustice dont les copropriétaires peuvent se sentir victime en payant des frais qui selon eux, ne relèvent pas d'espaces dont ils profitent.

La deuxième source de conflit, bien moins importante, concerne l'annulation d'une décision prise en assemblée générale. Là encore, la spécialisation des éléments de la copropriété peut alors apparaître comme une simplification de la situation : les assemblées ne sont constituées que des copropriétaires concernés, les autres copropriétaires n'ont pas de droit de décision sur les espaces concernés et leur gestion est décentralisée.

Cependant, cette instauration peut aussi être la source de nouveaux conflits d'autres natures. Mais ils restent marginaux au regard des litiges de défaut de paiement des charges ou d'annulation des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires.

Majoritairement, les conflits en lien avec les parties communes spéciales sont souvent générés par une rédaction ambiguë du règlement de copropriété, et lorsque la copropriété subit un sinistre, il peut être difficile de savoir si les espaces ont bien été définis comme des parties communes spéciales ou pas, et comment ont été réparties les charges. Cela peut aussi générer des contentieux lors de travaux, les autres copropriétaires ne sont pas d'accord et réclament une remise en l'état, l'existence de parties communes spéciales est alors à prouver.

### III.2.1 Quant à l'harmonie urbaine

Le contexte actuel tend vers une harmonisation globale des villes. La copropriété permet, par une gestion collective, d'appliquer à un même ensemble un aspect extérieur neutre et de favoriser une harmonie des immeubles.

Le syndicat des copropriétaires décide, de manière collective, les travaux de ravalement et d'entretien des façades et éléments extérieurs de la copropriété. Mais lorsque celle-ci est composée de plusieurs bâtiments, il est possible de décomposer, comme expliqué tout au long de ce mémoire, la propriété indivise entre des sous-groupes de copropriétaires, impliquant la spécialisation des parties communes. Seuls les copropriétaires concernés par ces espaces prennent part aux votes et peuvent alors décider des travaux à réaliser (Voir Annexe n°7).

<sup>73</sup> CAPOULADE P., MOREAU C. et MUNOZ PEREZ B. « *Les contentieux de la copropriété* », 2009, p.3

Se pose alors le problème suivant : comment maintenir une harmonie à l'échelle de la copropriété lorsque la propriété indivise est décomposée selon les bâtiments ? Une solution est envisageable et plutôt courante dans la pratique, il peut être indiqué dans le règlement de copropriété que les votes afférents à l'aspect extérieur de la copropriété relèvent de la compétence de l'assemblée générale de tous les copropriétaires, qu'il y ait ou non des parties communes spéciales.

### *III.2.2 L'impossibilité d'action des autres copropriétaires*

La spécialisation des parties communes, comme expliqué tout au long de ce mémoire, répartit la propriété indivise entre les seuls copropriétaires concernés et s'accompagne de la création de tantièmes spéciaux.

Dans le cas d'un bâtiment par exemple, sa gestion est alors décentralisée : la propriété de ses espaces communs est répartie entre les copropriétaires dont les lots le composent, et ces copropriétaires supportent seuls les charges afférentes aux parties communes spéciales et prennent les décisions relatives à ces espaces.

Il semble assez évident de comprendre le problème qui se pose alors : où se situe la limite d'action de ces copropriétaires ? À quel moment ont-ils encore besoin de l'accord du syndicat général de tous les copropriétaires ?

Ainsi, cela peut aussi être source de conflits entre les différents groupes de copropriétaires. Si le but de la spécialisation est justement de décentraliser la gestion pour faciliter l'évolution de la copropriété, elle risque dans certains cas d'en être un frein. En effet, une indépendance trop marquée d'un bâtiment pourrait conduire la copropriété à envisager une scission.

### *III.2.3 Détachement d'une fraction des parties communes : avantage pour les seuls copropriétaires concernés ou pour l'ensemble de la copropriété ?*

Les autres copropriétaires n'ont pas de droit sur les parties communes spéciales et, dans certaines limites fixées par la loi et le règlement de copropriété, ne peuvent pas prendre de décision les concernant.

Il y a un avantage à cette mise en place : la gestion de la copropriété est décentralisée et permet une simplification des prises de décision. Les assemblées sont moins importantes, et la discussion est plus facile. Chacun a un droit de vote sur les espaces qu'il utilise ou dont il a l'accès, et parallèlement, il n'a pas à s'occuper des parties communes qui ne présentent aucun intérêt pour lui.

Mais une telle indépendance ne peut-elle pas créer une source de discordance entre les différents sous-groupes de copropriétaires ? En effet, l'impossibilité d'action des autres copropriétaires peut, dans certaines situations, être un réel désavantage. Notamment, lorsque cela concerne l'harmonie globale de la copropriété, ou pour des désaccords plus particuliers selon les copropriétés.

La répartition de la propriété indivise entre sous-groupe de copropriétaires n'est pas sans risque, et peut engendrer des situations de conflits. Dans certaines copropriétés, cette opération est un véritable outil de simplification et la vie de la copropriété ne pourrait être traitée d'une autre manière. Mais lorsque celles-ci s'agrandissent ou se complexifient, la spécialisation doit être réalisée avec beaucoup de précaution, afin de ne pas scinder l'ensemble des copropriétaires en plusieurs groupes trop indépendants, le but premier de la copropriété étant de vivre ensemble.

Une gestion trop décentralisée pourrait amener les copropriétaires à oublier cet aspect, et à se comporter comme plusieurs copropriétés. Dans ce cas, il faudra envisager une autre solution : soit en traitant les parties communes spéciales d'une autre manière, dans certaines situations le lot privatif indivis peut être envisagé (III.3.1), les charges spéciales sur des parties communes générales peuvent également être un bon compromis entre simplification et union des copropriétaires (III.3.2). Enfin, si aucune autre solution n'est envisageable, la scission pourra, dans certains cas, être la meilleure des réponses aux copropriétaires (III.3.3).

### III.3 Les alternatives aux parties communes spéciales

Les avis concernant l'établissement de parties communes spéciales ou la spécialisation des charges divergent au sein des professions en lien avec la copropriété.

Certains voient cette pratique comme un véritable outil de simplification pour la gestion de la copropriété, d'autres pensent plutôt qu'il faut l'éviter, en ce sens qu'elle contribue à complexifier d'avantage la compréhension des différents droits indivis pour les copropriétaires.

Selon les situations et les copropriétés, d'autres solutions peuvent être envisagées. Cependant, ça n'est pas toujours possible et dans certains cas, la spécialisation s'impose aux copropriétaires et aux rédacteurs des documents de la copropriété.

#### III.3.1 Le lot privatif indivis

Ce type de lot se rencontre principalement lors de la division d'un lot de copropriété en plusieurs, il est de plus en plus courant de voir des copropriétaires diviser leur appartement. En effet, la densification urbaine et la demande en logement encourage les propriétaires à revenir vers des logements plus petits et plus concentrés dans les pôles urbains. La division des lots de copropriété permet alors de faciliter l'accès à la propriété pour des acquéreurs ayant des possibilités financières moins importantes qu'auparavant.

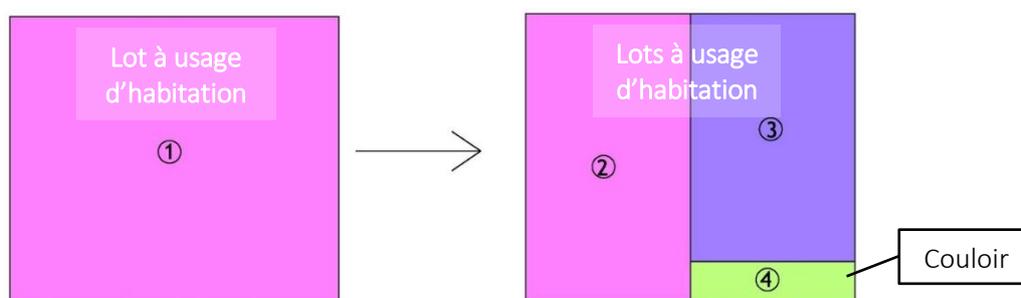


Figure 13 : Division d'un lot de copropriété et création d'un lot privatif indivis

Voici un exemple : le lot n°1 à gauche ci-dessus, un local à usage d'habitation, est desservi par un couloir (partie commune générale). Le propriétaire décide de diviser son lot en deux nouveaux lots à usage d'habitation : les lots n°2 et 3. Mais il doit conserver une partie de son lot pour l'accès au couloir (partie commune générale) : la partie coloriée en vert sur le schéma de droite (le lot n°4). Plusieurs solutions sont possibles, notamment de qualifier cet espace de partie commune spéciale aux lots n°2 et 3 par cession au syndicat des copropriétaires, affectant ainsi aux deux lots concernés des tantièmes spéciaux, et la spécialisation des charges pour cet espace. La cession au syndicat est alors soumise à la majorité de l'article 26 de la loi.

La deuxième solution semble plus simple et plus rapide à mettre en œuvre : cet espace reste privatif, il n'y a ainsi aucun changement à faire dans les quotes-parts de parties communes des autres lots de la copropriété. C'est le lot de copropriété n°4 : il est en indivision entre les copropriétaires des lots n°2 et 3 qui organisent sa gestion et son entretien de la même façon que leurs propres lots privés. Il faut bien entendu qu'une entente soit envisageable entre les deux copropriétaires, mais cette solution est couramment adoptée dans les modifications de copropriété de ce type.

### *III.3.2 La spécialisation des charges sur des parties communes générales*

La spécialisation des parties communes a des impacts quant à la répartition de la propriété indivise, elle a pour but de clarifier la situation en rendant la répartition des charges plus adaptée à la situation réelle des immeubles.

Mais alors, quand la possibilité de spécialiser les charges sans spécialiser les parties communes paraît envisageable, la création de parties communes spéciales semble plutôt inutile pour de nombreuses situations. Notamment pour les copropriétés composées de plusieurs bâtiments : les charges sont réparties entre les lots composant chaque bâtiment, de façon à ce qu'aucun copropriétaire ne se voit supporter des charges relatives à des espaces qu'il n'utilise pas ou auxquels il n'a aucun accès.

La propriété indivise reste répartie entre l'ensemble des copropriétaires, et la gestion reste collective. Les sous-groupes de copropriétaires ont une indépendance lors des prises de décision afférentes aux charges spéciales, mais il n'y a pas de coexistence entre différents droits indivis de propriété.

Cependant, si cette solution est envisageable et régulièrement mise en place dans les copropriétés, il faut rester vigilant car son utilisation est soumise à plusieurs conditions, comme expliqué plus tôt dans ce mémoire. Un règlement de copropriété ne détaillant pas suffisamment cette spécialisation des charges peut alors remettre en question la gestion adoptée. Il y a alors un risque pour que cette solution ne soit pas validée par le juge.

### III.3.3 La scission de copropriété

Dans certaines copropriétés, souvent assez conséquentes, les syndicats secondaires et la spécialisation des espaces ou des charges ne suffisent plus à assurer une bonne gestion de l'ensemble, la scission de copropriété est alors envisager.

Dans d'autres cas, la nature très indépendante d'un ou plusieurs bâtiments peut également mener à une séparation en plusieurs copropriétés.

La scission est clairement définie et encadrée par la loi du 10 juillet 1965, notamment dans son article 28 qui précise certaines conditions pour pouvoir procéder à la scission d'une copropriété : « *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible* ».

La scission est envisageable si deux conditions sont réunies : la **copropriété est composée de plusieurs bâtiments**, qui composeront par la suite les nouvelles copropriétés issues de la scission, et la **propriété du sol doit être divisible**.

Si ces deux conditions sont validées, alors le projet de scission sera soumis à deux votes :

- l'un en assemblée des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment, à la majorité de l'article 25 de la loi (majorité de tous les copropriétaires) ;
- puis un second vote soumis à la même majorité aura lieu en assemblée générale.

Il n'existera plus d'ensemble homogène, mais « *des droits distincts sur l'ensemble du sol* »<sup>74</sup>. Un règlement de copropriété, un état descriptif de division et une nouvelle répartition des charges seront alors à mettre en place pour chaque nouvelle copropriété issue de la scission.

Selon l'importance des équipements communs restant aux nouvelles copropriétés, une organisation spécifique pourra être mise en place comme une union des syndicats décrite à l'article 29 de la loi, une ASL, une AFUL ou des dispositions quant à d'éventuelles servitudes.

Cette opération peut être une alternative aux parties communes spéciales dans le cas d'une copropriété composée de plusieurs bâtiments, la spécialisation des espaces et des charges étant telle que qu'il serait possible de considérer l'un des bâtiments comme une autre copropriété totalement indépendante. La spécialisation a pour but de simplifier la gestion de la copropriété, mais dans ce genre de situation, elle devient complexe et la scission se présente alors comme la solution la plus adaptée.

---

<sup>74</sup> LEBATTEUX P., « *La scission* », revue IEJUC, 2009, p. 95

## CONCLUSION

Entre 2002 et 2006, le nombre de logements en copropriété a augmenté de 10,8%, ce qui représentait environ le double de l'évolution des logements dans le parc total Français<sup>75</sup>. Il y a une tendance nationale à la mise en copropriété des logements en centre-ville, de par les constructions neuves ou bien la division d'immeubles existants en appartements. Ce mode de gestion de la propriété répond également aux objectifs de création de logements sociaux fixés par la loi SRU de 2000.

De plus, la copropriété s'adapte à tous les types de ménages : aussi bien les locataires que les acquéreurs, les ménages aisés jusqu'à ceux plus en difficulté. En général, sur l'ensemble des copropriétés, environ 50% des occupants sont des locataires. La demande en logement ne cesse de s'accroître, mais pas les ressources foncières. Ainsi les constructions consommatrices d'espace, comme les pavillons individuels, doivent être abandonnées au profit de la densification, et la copropriété répond particulièrement bien à ce besoin. Elle risque de devenir le premier mode de gestion de la propriété, et ce genre de situation va continuer à se développer, à se multiplier et à se diversifier. Les lois doivent encadrer au mieux la copropriété, afin de rendre ce mode de gestion plus attractif aux yeux des futurs acquéreurs, d'éviter les contentieux et de permettre la mise en place d'une harmonie urbaine globale à l'avenir.

En copropriété, la définition et la qualification des espaces communs est une étape essentielle et doit être réalisée correctement, de façon à ne laisser aucun doute quant à la qualification et l'appartenance de chaque endroit. En lien avec la multiplication et la complexification des ensembles immobiliers viennent s'ajouter d'autres types d'espaces communs : les parties communes spéciales. Ainsi, dans une même copropriété, il est possible de détacher de l'ensemble plusieurs sous-groupes de copropriétaires. Parfois, cela aura pour conséquence de simplifier de façon évidente la gestion de l'immeuble, mais dans d'autres cas, l'effet pourra être inverse. La loi reste très succincte, et n'aborde jamais réellement les parties communes spéciales, même si elle laisse au rédacteur des documents de la copropriété la possibilité de les créer.

La jurisprudence, est aussi abondante que contradictoire et, malheureusement les décisions prises en rapport avec les parties communes spéciales ne sont, pour la plupart, pas publiées. Cela signifie qu'il faut les interpréter avec beaucoup de précaution, sans en faire un principe à réitérer systématiquement, du fait de leur caractère marginal. C'est ici que se situe le vrai problème en lien avec les parties communes spéciales : chaque copropriété est différente, et est composée d'un groupe de copropriétaires différents. La configuration des espaces diffère, et les intérêts divergent. Il est clair que la mise en place et la gestion des parties communes spéciales n'est pas assez définie juridiquement, mais il est aussi évident que l'unification des pratiques est difficile à mettre en œuvre, et le législateur doit bien souvent agir au cas par cas.

---

<sup>75</sup> BOSVIEUX Jean, « *Les logements en copropriété* », p.1

Selon une enquête réalisée<sup>76</sup>, au cours de ce travail de recherches, auprès des Géomètres-Experts, la plupart de ceux qui ont répondu au questionnaire pensent qu'il faut faire des parties communes spéciales. Ce système doit être privilégié pour clarifier la situation et pour la répartition des charges. Selon certains, cela permettrait l'identification des « jouissances ». La création de parties communes spéciales semble être, selon les participants de cette étude, la meilleure réponse à apporter aux copropriétaires, et est, parfois, indispensable. C'est à l'unanimité que les Géomètres-Experts, participant à l'étude, ont répondu que les parties communes spéciales étaient un bon moyen de clarifier la répartition de la propriété et des charges.

Plus de 70% d'entre eux pensent qu'il ne faut pas éviter de créer des parties communes spéciales mais au contraire privilégier cette opération dès que la situation s'y prête. De plus, il revient régulièrement que la spécialisation des charges de l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi sur des parties communes générales n'est pas une solution à envisager, car la spécialisation ne doit pas s'arrêter à la simple répartition des charges mais doit s'appliquer de façon plus générale, dans la répartition de la propriété indivise, les prises de décision et la formation des assemblées. En effet, plus de 80% pensent qu'il ne faut surtout pas créer de charges spéciales sans parties communes spéciales. Certains Géomètres-Experts ont même qualifié cette spécialisation des charges d'« aberration », estimant qu'il est dangereux de ne spécialiser que les charges sans pour autant spécialiser les parties communes, en ce sens que la prise de décision reste à la portée de tous les copropriétaires en cas de mauvaise rédaction des documents.

Quant à une possible unification des pratiques, certains précisent qu'elle est totalement impossible pour toutes les copropriétés existantes, étant donné la diversité des situations. Pour la qualification des espaces communs, les réponses varient : si certains ne rencontrent pas de problème particulier lors de leur définition, d'autres en revanche s'accordent à dire que les immeubles anciens demandent parfois plus de réflexion, mais également la reconnaissance des espaces lors des modifications de copropriété, notamment lorsque la configuration des parties communes en question a évolué ou qu'elles ont tout simplement disparu.

Enfin, lorsqu'il est demandé de définir le terme de « charges spéciales », les réponses divergent. Pour certains, il s'agit naturellement des charges liées aux parties communes spéciales, pour d'autres il s'agit des charges relatives aux parties communes à « au moins deux copropriétaires ». La plupart des professionnels s'accordent pour désigner les charges spéciales comme celles décrites à l'alinéa 1er de l'article 10 : les charges d'équipement, comme celles liées à l'ascenseur à titre d'exemple. Ainsi, le problème de sémantique revient à nouveau.

Il semblerait judicieux, pour commencer, de fixer une appellation commune à chaque type de charges, tant pour celles décrites par la loi, que pour celles entraînées par les parties communes spéciales. Puis de déterminer ce qu'elles impliquent comme types de frais, afin d'éviter toute confusion lors de la rédaction des documents et de la lecture par les copropriétaires, et donc d'éventuels litiges à l'avenir.

---

<sup>76</sup> Tous les chiffres et pourcentages cités par la suite en rapport avec cette étude concernent l'échantillon des Géomètres-Experts ayant participé à l'étude, et ne peuvent pas être appliqués à toute la profession de manière générale. J'ai réalisé ce formulaire dans le but de voir si les professionnels sont sujets aux mêmes incompréhensions que moi au cours de mes recherches, et de recueillir leurs opinions.

La spécialisation des parties communes simplifie la situation dans la plupart des cas, et rend la gestion de la copropriété plus facile. Elle apparaît même parfois incontournable, notamment lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments.

Une utilisation trop abusive de la spécialisation peut cependant avoir l'effet inverse et venir alourdir le fonctionnement de la copropriété. Elle peut également, selon certains Géomètres-Experts participant à l'enquête, soulever un problème d'imbrication de différents droits de propriété. Ainsi, il faut utiliser cet outil dans une juste mesure et veiller à ce qu'il soit bien adapté à la situation.

D'autres alternatives ont été abordées comme le lot privatif indivis, mais elles ne semblent pas séduire les rédacteurs des documents de la copropriété qui s'orientent généralement soit vers la spécialisation des parties communes soit vers la scission de copropriété. La spécialisation reste plus adaptée pour de grandes copropriétés où la gestion initiale est déjà plus complexe. Cet outil vient alléger et clarifier la situation ; mais il n'est pas à privilégier pour de petites copropriétés de quelques lots où elle aurait l'effet contraire, venant multiplier les droits de propriété, les quotes-parts, les charges et les assemblées là où cela ne serait pas nécessaire.

Enfin, certains espaces d'une copropriété posent régulièrement problème comme les escaliers par exemple. Qu'il soit question des opinions, de la pratique ou de la jurisprudence, les façons de faire ou de raisonner sont aussi nombreuses que contradictoires. Chacun les traite d'une manière différente, sans être certain de mettre en œuvre la meilleure solution.

Finalement, les règles et les principes appliqués restent variés, et les rédacteurs doivent sans cesse adapter les copropriétés, aux configurations et aux attentes des copropriétaires. Une unification des pratiques semble nécessaire mais compliquée, le sujet est vaste et chaque Géomètre-Expert n'a pas le même ressenti : quand certains rencontrent régulièrement des problèmes dans la qualification des espaces communs, certains semblent en rencontrer plutôt lors de la répartition des charges. Malgré tout, la copropriété devient un mode de gestion de la propriété de plus en plus prisé par les acquéreurs, les investisseurs et les organismes de logements sociaux.

Il est certain que la spécialisation des parties communes s'impose dans certaines situations et vient alléger considérablement la gestion de la copropriété, mais si le législateur laisse la possibilité au rédacteur des documents de la copropriété d'en créer, il ne les encadre pas assez, voire pas du tout. Certaines réponses peuvent être trouvées, comme la réalisation des tantièmes spéciaux, la spécialisation des charges, par discussion entre les professionnels de la copropriété, par observation de la pratique et surtout par logique ; mais cela n'est pas toujours suffisant et il conviendrait peut-être de réglementer ces notions.

Cependant, d'autres aspects restent encore flous, et ne font pas l'unanimité, et plus particulièrement les charges spéciales, que ce soit les charges d'équipements, les charges spéciales liées aux parties communes spéciales, les charges spécialisées sur des parties communes générales ou certains éléments comme les escaliers, les modes de gestion à appliquer sont aussi nombreux que variés, et source de discussion entre les professionnels de la copropriété.

## LES DEUX GRANDES IDEES A RETENIR

### → Les parties communes spéciales préférées à la spécialisation des charges

Au sein des Géomètres-Experts, la **création de parties communes spéciales** semble être une pratique assez courante, et jugée **indispensable** pour répondre à certaines configurations. Les parties communes spéciales permettent :

- d'éviter de léser certains copropriétaires qui ne seraient pas concernés ;
- de diminuer les risques de défaut de paiement des charges et de situations figées ;
- d'identifier les copropriétaires qui utilisent ces espaces ;
- de répartir la propriété entre ceux-ci,
- de clarifier la répartition des charges ;
- et de décentraliser la gestion.

Ils n'envisagent pas de **spécialiser les charges** de l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi sans créer de parties communes spéciales, jugeant cette pratique trop **hasardeuse et dangereuse** pour l'avenir de la copropriété.

La mise en place de parties communes spéciales permet de traiter chaque copropriété au cas par cas, et d'anticiper la vie future de la copropriété. Il est nécessaire que leur définition soit clairement citée et expliquée juridiquement, pour venir pallier à l'abondance de jurisprudence et d'opinions contradictoires.

### → La signification de « charges spéciales » à redéfinir

Le deuxième point important identifié grâce à cette enquête est qu'il y a un problème de compréhension du terme « charges spéciales », chacun l'interprète différemment et le législateur ne le définit pas non plus.

Il est utilisé régulièrement, et parfois pour définir des frais qui ne concernent **ni les mêmes éléments, ni les mêmes copropriétaires**.

Certains parlent des charges liées aux équipements (alinéa 1er de l'article 10 de la loi), dont la répartition est déterminée en fonction de l'utilité qu'en ont les copropriétaires, à ne pas confondre avec la notion d'utilisation. D'autres, en revanche, les voient plutôt comme les charges liées à la création des parties communes spéciales, il s'agirait là des frais décrits à l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi, qui n'incomberaient qu'aux copropriétaires des parties communes spéciales, sans aucune notion d'utilité ici puisque ces charges doivent se calculer conformément à l'article 10 de la loi, c'est-à-dire bien souvent comme les quotes-parts de parties communes.

Une définition exacte du terme « charges spéciales » permettrait ainsi de clarifier ces frais, leur nature et à qui elles incombent.

## BIBLIOGRAPHIE

### OUVRAGES

- Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, 2006, *Guide pratique de la copropriété*, Eyrolles, 30p.
- BARNIER Joëlle, 2011, *Les parties communes et les parties communes spéciales*, 10p.
- BAYARD-JAMMES Florence :
  - 2006, *La copropriété des immeubles bâtis*, 79p.
  - 2014, *La copropriété en question*, Edilaix, 254p.
- BOSVIEUX Jean, ANIL, 2010, *Les logements en copropriété*, 6p.
- CAPOULADE Pierre, GIVERDON Claude, GIVORD François, 2012-2013, *La Copropriété*, Édition Dalloz, 951p.
- DUCHET-NESPOUX Joëlle, 1992, *Guide juridique de la copropriété*, Editions de Vecchi, 238p.
- Code de la copropriété commenté, 25<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 2016, 1362p.
- Code de la copropriété (*extraits*), LexisNexis, LAFOND Jacques et ROUX Jean-Marc, 2015
- Commission Copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts, 2005, *Le géomètre expert et la copropriété*, Edition Publi-Topex, 47p.
- Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, 2012, *La copropriété*, 97p.
- JurisClasseur Copropriété (*extraits*)
- Ordre des Géomètres-Experts, 2013, Rapport d'activité et de développement durable, *La copropriété au cœur du débat*, 31p.
- Ordre des Géomètres-Experts, 2015, *Les scissions de copropriété et unions de syndicats*, 36p.
- Ordre des Géomètres-Experts, 2015, *Règlement de copropriété simplifié*, 50p.
- PICARD Vincent, 2010, *Réflexions sur la pratique de la copropriété*, 31p.

### MEMOIRES, THESES

- AUDERN Mathieu, *Les outils de divisions et de gestions immobilières pour répondre aux exigences de mixité sociale*, Mémoire de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2013, 115p.
- BILLION Florence, *L'étude des difficultés liées à la détermination initiale et à l'évolution des parties communes et privatives au sein des immeubles en copropriété*, Mémoire de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2015, 100p.
- CESBRON Florian, *L'adaptation de la copropriété aux nouveaux enjeux de la construction*, Mémoire de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2012, 73p.
- CHAILLOU Pierre, *L'identification des parties communes au sein de la copropriété*, Mémoire de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2013, 94p.
- VASSEUR Julie, *Le rôle de médiateur du Géomètre-Expert en copropriété*, Mémoire de fin d'études, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2007, 58p.

### LOIS ET DECRETS

- Articles du Code Civil :
  - Article 544 : *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.*
  - Article 545 : *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.*

- Article 546 : *La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle « droit d'accession ».*
- Loi du 28 juin 1938 fixant le statut de copropriété des immeubles divisés par appartements
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557

## JURISPRUDENCE

- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 novembre 1969, publié au bulletin N 718
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 février 1978, n°76-14288, publié au bulletin 3 N. 89, p.69
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mars 1981, n°79-15801, publié au bulletin 3 N. 51
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 janvier 1982, n°80-14344, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> avril 1987, n°85-16025, publié au bulletin 1987 III n°74, p.43
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> avril 1987, n°85-18163, publié au bulletin 1987 III n°73, p.43
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 février 1988, n°86-17104, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 mai 1988, n°86-18499, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 juillet 1988, n°87-12734, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 janvier 1989, n°87-16234, publié au bulletin 1989 III n°2 p.1
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 5 décembre 1990, n°89-12541, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 mars 1991, n°89-17050, publié au bulletin 1991 III n°80, p.48
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 1992, n°90-17436, publié au bulletin 1992 III n°230, p.140
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 10 mai 1994, n°92-16727, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 juillet 1994, n°92-14905, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 octobre 1995, n°94-11308, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 décembre 1996, n°94-17620, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 25 juin 1997, n°95-21305, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juillet 1998, n°96-21629, publié au bulletin 1998 III n°161, p.106
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 décembre 2000, n°99-16059, publié au bulletin 2000 III n°198, p.137
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 mai 2003, n°02-10828, publié au bulletin 2003 III n°95, p.87
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 21 septembre 2004, n°03-13788, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 22 juin 2005, n°04-12659, publié au bulletin 2005 III n°139, p.127
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 décembre 2005, n°04-15016, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> février 2006, n°05-10398, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2006, n°05-11190, publié au bulletin 2006 III n°141, p.117
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 juillet 2006, n°05-11058, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 4 décembre 2007, n°06-19428, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 juin 2009, n°08-16379, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 8 juin 2011, n°10-15551, publié au bulletin 2011 III n°95
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 18 octobre 2011, n°10-25817, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 23 mai 2012, n°10-28619, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 2 octobre 2012, n°11-22990, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 15 octobre 2013, n°12-23531, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 6 mai 2014, n°12-23810, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2014, n°13-18925, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 novembre 2015, n°14-25510, inédit
- Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 28 janvier 2016, n°14-26921, inédit

## ARTICLES DE REVUES

### *Revue Géomètre*

- PICARD Vincent, *La copropriété en trois volets*, Géomètre, septembre 2004, n°2007, p. 27-40
- PICARD Vincent, *Copropriété ou division en volumes : le juste choix*, Géomètre, juillet-août 2011, n°2083, p. 32-42
- PICARD Vincent, *Copropriété : les droits et obligations des indivisaires d'un lot*, Géomètre, novembre 2011, n°2086, p. 44-45
- *La copropriété et ses alternatives : au cœur de l'activité immobilière*, Géomètre, octobre 2012, n°2096, p. 6-36

### *Revue IEJUC (Institut des Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement)*

- IEJUC, août 2009, n°67/2009, Colloque : « Questions d'actualité en copropriété », Montréal, Canada, les 7 et 8 mai 2009 :
  - CAPOULADE Pierre, *Charges communes en copropriété*, p.327-342
  - GAGNON Christine, *La destination de l'immeuble et la pratique du droit de la copropriété*, p.53-92
  - LEBATTEUX Patrice, *La scission*, p.93-115
  - PAPINEAU Yves, *Les charges de copropriété divisées*, p.275-326
- IEJUC, octobre 2012, n°73/2012 :
  - AXISA François, *La question des copropriétés en pré-difficulté*, Rencontres USH Midi-Pyrénées/IEJUC : « Les copropriétés en difficulté » du 29 mars 2012, p.41-46
  - LAPORTE-LECONTE Stéphanie, *Les documents d'urbanisme après la loi Grenelle II : l'impact sur l'immeuble en copropriété*, Colloque de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété « Copropriété et Environnement » du 8 décembre 2011, p.29-40

### *Revue Informations Rapides de la Copropriété*

- BOUCHET Sylvie, *L'élaboration du règlement de copropriété en dix questions*, Informations Rapides de la Copropriété, octobre 2011, n°572, p.19-23
- RITSCHY Marie-Françoise, *Jurisprudence : les charges*, Informations Rapides de la Copropriété, décembre 2011, n°574, p.13-17

### *Revue Administrer*

- GIL Guilhem, *Parties communes spéciales, charges particulières et assemblées restreintes*, Administrer, novembre 2010, n°437, p.19-25

## SITES WEB

- Ordre des Géomètres-Experts. Disponible sur [www.geometre-expert.fr](http://www.geometre-expert.fr) (consultation de l'Extranet et des forums), consulté du 1<sup>er</sup> février au 17 juin 2016
- Dalloz. Disponible sur [www.dalloz.fr](http://www.dalloz.fr), consulté du 1<sup>er</sup> février au 17 juin 2016
- Légifrance. Disponible sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), consulté du 1<sup>er</sup> février au 17 juin 2016
- Ateliers des Géomètres-Experts, Le forum des Géomètres-Experts. Disponible sur [www.ateliersge.fr](http://www.ateliersge.fr), consulté du 1<sup>er</sup> février au 17 juin 2016
- DRAY Joan, « Parties communes et parties spéciales et droit de la copropriété ». Disponible sur <http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/parties-communes-parties-speciales-droit-8393.htm#.Vq9779LhBpQ>, consulté le 9 février 2016
- GUILLEMINET Thierry, « Parties communes spéciales et assemblées particulières en copropriété ». Disponible sur [https://blogavocat.fr/space/thierry.guilleminet/content/parties-communes-speciales-et-assemblees-particulieres-en-copropriete\\_c1a1e169-576f-436d-81fa-cb2ce7387031](https://blogavocat.fr/space/thierry.guilleminet/content/parties-communes-speciales-et-assemblees-particulieres-en-copropriete_c1a1e169-576f-436d-81fa-cb2ce7387031), consulté le 9 février 2016
- JPM-Copro, Droit et Pratique de la Copropriété. Disponible sur [www.jpm-copro.com](http://www.jpm-copro.com), consulté le 11 février 2016
- Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires. Disponible sur [www.ancc.fr](http://www.ancc.fr), consulté le 18 février 2016
- Dictionnaire du droit privé de Serge Braudo, Définition de Copropriété, Disponible sur : [www.dictionnaire-juridique.com/definition/copropriete.php](http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/copropriete.php), consulté le 23 février 2016
- Site officiel de l'administration française. Disponible sur : [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808), consulté le 3 mars 2016
- Association des Responsables de Copropriétés. Disponible sur [arc-copro.fr](http://arc-copro.fr), consulté le 10 mars 2016,
- CAPOULADE Pierre, MOREAU Caroline, MUNOZ PEREZ Brigitte, «*Les contentieux de la copropriété, Evolution des demandes 1990-2009 et résultat des demandes 2009* », Ministère de la Justice et des Libertés, octobre 2010. Disponible sur <http://arc-copro.fr/sites/default/files/files/la-copropriete-25ans.pdf>, consulté le 10 mars 2016

## CONTACTS

- M. CAZAUX Olivier, Géomètre-Expert, Commission Copropriété de l'Ordre des Géomètres-Experts
- Mme Fabre Hortense, Juriste au cabinet de M. CAZAUX Olivier

## AUTRES

- Archives du cabinet de Géomètre-Expert GEO SUD OUEST, Albi (81)
- BOTREL Elisabeth :
  - *Copropriété et division en volumes*, 2<sup>ème</sup> année du cycle ingénieur ESGT, 2014
  - *Division de la propriété*, 3<sup>ème</sup> année du cycle ingénieur ESGT, 2015, 34p.
- LEBATTEUX Patrice, *La vie des parties communes spéciales*, Intervention à l'Assemblée Générale de l'IREGIF, 15 octobre 2009, 3p.

## LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1	<i>Une copropriété classique composée d'un unique bâtiment</i>	12
Figure 2	<i>Une copropriété composée de deux bâtiments</i>	13
Figure 3	<i>Commerces au rez-de-chaussée</i>	17
Figure 4	<i>Un lot totalement autonome du reste de la copropriété</i>	19
Figure 5	<i>Multiplication des espaces à spécialiser</i>	23
Figure 6	<i>Détails d'un bâtiment composé de plusieurs cages d'escaliers</i>	23
Figure 7	<i>Exemple de copropriété à multiples parties communes</i>	24
Figure 8	<i>Sous-sol commun à l'usage d'un seul bâtiment</i>	30
Figure 9	<i>Sous-sol commun à l'usage d'un seul bâtiment</i>	31
Figure 10	<i>Une copropriété composée de deux bâtiments</i>	35
Figure 11	<i>Plan de masse, « Village de Praroustan »</i>	43
Figure 12	<i>Coupe des bâtiments A et B, « Le Village de Praroustan »</i>	44
Figure 13	<i>Division d'un lot de copropriété et création d'un lot privatif indivis</i>	52

## LA SPECIALISATION DES CHARGES ET DES PARTIES COMMUNES EN COPROPRIETE

Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur CNAM  
Debesselle Clémence

---

### RÉSUMÉ

Dans un contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de densification urbaine, la copropriété est plus que jamais d'actualité. Certaines se créent, d'autres s'agrandissent et se transforment, complexifiant alors la répartition des espaces collectifs entre les copropriétaires et celle des charges. La rédaction des documents de la copropriété, tels que l'État Descriptif de Division et le règlement de copropriété, est délicate et doit être réfléchie pour assurer une gestion pérenne de la copropriété.

La spécialisation des éléments de la copropriété, telle que celle des parties communes et des charges, devient de plus en plus courante, mais n'est pas, à ce jour, clairement définie dans les textes de loi ou par la jurisprudence. Plusieurs courants professionnels coexistent, et les rédacteurs des documents de la copropriété doivent alors procéder au cas par cas, sans être certains d'adopter la solution la plus adaptée à la copropriété sur laquelle ils travaillent.

**Mots clés: Copropriété, parties communes spéciales, charges spéciales, état descriptif de division, règlement de copropriété, répartition des charges.**

---

### SUMMARY

In the current context of urban staggering control and urban densification, co-ownerships are more than ever topical. Some of them are getting created, or getting expanded and modified, which make the partition of common areas and fees between co-owners more complex. Redaction of co-ownership documents, like co-ownership unit description and co-ownership settlement, have to be purposeful to ensure a sustainable co-ownership.

Specialisation of co-ownership's items, like commons areas and common fees, is getting increasingly usual. Nowadays, this specialisation hasn't been clearly defined by law nor by jurisprudence. Many professional opinions coexist, which requires the writer of the co-ownership documents to proceed on case by case, without being sure to take on the best solution relative to the co-ownership he working on.

**Key words : Co-ownership, specials common areas, special fees, co-ownership unit description, co-ownership settlement, fees repartition.**