



**HAL**  
open science

## Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence d'empiétements ou d'équipements communs

Thomas Hanryon

► **To cite this version:**

Thomas Hanryon. Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence d'empiétements ou d'équipements communs. Science non linéaire [physics]. 2019. dumas-02899698

**HAL Id: dumas-02899698**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02899698>**

Submitted on 15 Jul 2020

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

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

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

---

**MEMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM**

**SPECIALITE : Géomètre et Topographe**

**par**

**Thomas HANRYON**

---

**Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence  
d'empiétements ou d'équipements communs.**

**Soutenu le 4 Septembre 2019**

---

**JURY**

Madame Elisabeth BOTREL	Président du jury
Madame Claire PIERRAT	Maître de stage
Madame Corinne SAMSON	Enseignant référent

## Remerciements

Pour réaliser ce travail de fin d'études, j'ai bénéficié de l'aide d'une multitude de personnes et je tiens à remercier particulièrement :

- L'agence de Quetigny (21) de la société TT Géomètres Experts
- Ma maître de stage Mme Claire PIERRAT, Géomètre-Expert de la société TT Géomètres Experts à Paris
- Mon enseignant référent à l'ESGT, Mme Corinne SAMSON
- Ma professeure de droit à l'ESGT, Mme Élisabeth BOTREL

## Liste des abréviations

ESGT : Ecole supérieure des géomètres et topographes

DMPC : Document modificatif du parcellaire cadastral

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

ELAN : évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EDDV : état descriptif de division en volumes

ASL : Association syndicale libre

AFUL : Association foncière urbaine libre

RDC : Rez-de-chaussée

# Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Table des matières .....	4
Introduction .....	6
<b>I La copropriété, un régime inadapté aux maisons mitoyennes.....</b>	<b>10</b>
I.1 LES CONTRAINTES FREINANT L'ATTRAIT POUR LA COPROPRIETE .....	10
I.1.1 LE SYNDIC, UN ORGANE OBLIGATOIRE ET UN POSTE RISQUE.....	10
I.1.2 LA COUTEUSE REDACTION DES DOCUMENTS OBLIGATOIRES.....	12
I.1.3 LE CARACTERE FORMEL DE LA PRISE DE DECISION EN ASSEMBLEE GENERALE .....	13
I.1.4 LA VARIABILITE DES CHARGES DE COPROPRIETE.....	14
I.2 L'UTILISATION REGLEMENTEE DES ELEMENTS COMMUNS DANS LA COPROPRIETE.....	15
I.3 LES LIMITES INDUITES PAR LA SEULE PRESENCE DE DEUX LOTS DE COPROPRIETE.....	16
I.3.1 LA PRISE DE DECISION PAR VOTE A L'UNANIMITE .....	16
I.3.2 LES SOLUTIONS APPORTEES PAR LA LOI.....	17
I.4 LES APPORTS ATTENDUS DE LA LOI ELAN.....	19
<b>II Les montages alternatifs disponibles pour sécuriser la division .....</b>	<b>21</b>
II.1 LES REELLES MAIS CONTRAIGNANTES REPONSES APPORTEES PAR LA DIVISION EN VOLUMES .....	21
II.1.1 LA RESOLUTION DES EMPIETEMENTS PAR ADAPTATION DE LA LIMITE DIVISOIRE .....	22
II.1.2 LA GESTION PAR ATTRIBUTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	23
II.1.3 LIMITES DE LA DIVISION EN VOLUMES APPLIQUEE A DES MAISONS MITOYENNES .....	24
II.1.3.1 LES CONTRAINTES DE LA DEMARCHE.....	24
II.1.3.2 LES INSECURITES ET LE RISQUE DE REQUALIFICATION EN COPROPRIETE.....	25
II.1.3.3 LES MODIFICATIONS ET LEUR SOUMISSION A L'ACCORD DES VOLUMIERS.....	26
II.2 LES CONVENTIONS COMPLETANT ET SECURISANT LA DIVISION .....	27
II.2.1 L'INDIVISION CONVENTIONNELLE ET LA LIBERTE DE GESTION QUI EN DECOULE .....	27
II.2.1.1 L'INDIVISION OU LA POSSESSION DE FRACTIONS DE BIENS NON LOCALISEES .....	27
II.2.1.2 LA GESTION SIMPLIFIEE DES BIENS INDIVIS.....	28
II.2.1.3 LA LIBRE SORTIE DE L'INDIVISION .....	29
II.2.1.4 L'ADOPTION VOLONTAIRE DE L'INDIVISION .....	30
II.2.1.5 LE CONFLIT ENTRE DUREE INDETERMINEE ET LIBRE SORTIE DE L'INDIVISION.....	31
II.2.2 LE DROIT DE SUPERFICIE ET LA POSSIBILITE DE DIVISER SELON UN PLAN HORIZONTAL .....	32
II.2.2.1 LE DROIT DE SUPERFICIE.....	32
II.2.2.2 LA SIMPLE CREATION DE CE DROIT PAR CONVENTION.....	35
II.2.3 LA LIBERTE APPORTEE PAR LE DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE .....	36
II.2.3.1 L'APPORT DE LA JOUISSANCE SPECIALE.....	36
II.2.3.2 LA MISE EN PLACE CONVENTIONNELLE DE CE DROIT REEL .....	37
II.3 COMPARAISON DES MONTAGES APPLICABLES AUX MAISONS MITOYENNES.....	38
<b>III Résolution des problèmes apparaissant lors de divisions de maisons mitoyennes.....</b>	<b>39</b>
III.1 LA SECURISATION DE LA DIVISION PAR RESOLUTION DES EMPIETEMENTS .....	39
III.1.1 L'EMPIETEMENT AERIEN CREE PAR UN DEBORD DE TOIT .....	39
III.1.1.1 L'UTILISATION CONTROVERSEE DE LA SERVITUDE DE SURPLOMB .....	40
III.1.1.2 LA CONTRAIGNANTE SOLUTION APPORTEE PAR LA DIVISION EN VOLUMES .....	41

III.1.1.3	ACCORDER UNE JOUISSANCE SPECIALE AU PROPRIETAIRE DU DEBORD.....	42
III.1.2	L'EMPIETEMENT SOUTERRAIN CONSTITUE PAR UNE CAVE .....	43
III.1.2.1	ADAPTER LA LIMITE DIVISOIRE GRACE A LA DIVISION EN VOLUMES .....	44
III.1.2.2	DEVENIR PROPRIETAIRE DE LA CAVE GRACE AU DROIT DE SUPERFICIE .....	44
III.1.2.3	JOUIR DE LA CAVE GRACE AU DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE.....	46
III.2	LA MISE EN PLACE D'ORGANISATIONS DIFFERENTES PERMETTANT LA GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS.....	47
III.2.1	GESTION CONVENTIONNELLE D'UN LOCAL POUBELLE, ELEMENT DISJOINT DES MAISONS MITOYENNES.....	47
III.2.2	GESTION D'UNE TOITURE COMMUNE AUX MAISONS MITOYENNES .....	48
III.2.2.1	L'INDIVISION CONVENTIONNELLE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....	49
III.2.2.2	LA CREATION D'UN VOLUME CORRESPONDANT A LA TOITURE, GERE PAR UN ORGANISME ..	50
III.2.2.3	LA CREATION DE DEUX PARCELLES INDEPENDANTES ET LA GESTION CONVENTIONNELLE DE LA TOITURE .....	51
	Conclusion.....	53
	Bibliographie .....	55

## Introduction

Il existe des maisons mitoyennes dont la division est source d'empiétement et de problèmes de gestion d'équipements communs. Le contentieux les concernant ne cesse de grandir à cause du manque de précision lors de l'individualisation de ces bâtiments.

Une division parcellaire est une opération foncière qui vise à créer des parcelles dites filles à partir d'une ou plusieurs parcelles mères. Elle nécessite de connaître précisément les limites du fond divisé et d'établir un DMPC, document qui permet de rendre effective la division et l'appliquant au cadastre. A la suite de cette opération, les parcelles filles obtiennent des numéros cadastraux qui leur sont propres et deviennent indépendantes l'une de l'autre<sup>1</sup>.

On parle de maisons mitoyennes quand deux habitations sont collées et séparées par un seul et même mur qui dans ce cas est mitoyen. Ce terme peut inclure les maisons jumelées qui sont quant à elles des maisons indépendantes collées l'une à l'autre sans partager de mur<sup>2</sup>.

Les maisons mitoyennes ont parfois l'utilité d'un même objet ou ouvrage immobilier qu'on appelle équipement commun. La toiture est un des éléments qui revient le plus souvent dans la pratique, car celle-ci est souvent commune aux maisons mitoyennes. Il est possible qu'elle soit édifiée en deux parties indépendantes l'une de l'autre, mais cette probabilité s'amenuise dans le cas où ces maisons existent à la suite d'une division d'un bâtiment unique.

---

<sup>1</sup> <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5251-PGP> (consulté en Février 2019)

<sup>2</sup> <http://modulhabitat.com/les-flops-de-la-maison-mitoyenne/> (consulté en Février 2019)



Figure 1 Maisons mitoyennes présentant une toiture commune  
Photographie issue d'un chantier de TT Géomètres Experts - Quetigny

Dans un bâtiment occupé par plusieurs locataires, un local poubelle est parfois mis à disposition de ces derniers qui partagent son usage. Dans le cas d'une division de l'immeuble en maisons mitoyennes vendues individuellement, il est possible que le local poubelle soit utilisé par plusieurs propriétaires différents. Il deviendra de ce fait un équipement commun. Cet exemple peut paraître anodin, mais il illustre la grande diversité d'éléments communs pouvant apparaître dans les différents cas.

Une division parcellaire se fait toujours suivant des axes verticaux. Les fonds qui en résultent sont indépendants et la propriété du sol emporte la propriété du dessus et celle du dessous<sup>3</sup>. Cela signifie que tout débordements d'éléments d'une des maisons sur la parcelle voisine constitue un empiétement. Or, la division de maisons mitoyennes entraîne régulièrement ce genre de problèmes à cause d'éléments non pris en compte pendant l'opération. L'exemple le plus courant est celui du débord d'une toiture sur le fond voisin. S'il est parfois toléré sur le domaine public, il n'en est pas de même entre des propriétés privées. Le nombre de contentieux est important le concernant, car cet élément n'est pas toujours envisagé dans les divisions malgré sa présence régulière. Cet exemple peut apparaître dans le cas de maisons mitoyennes ayant des hauteurs différentes.

---

<sup>3</sup> Code Civil – Article 552



Une cave, qui est un élément difficilement repérable en surface, peut également poser ce genre de problème. Parfois une partie – voire la totalité - de celle-ci déborde sous une des deux propriétés créées ce qui entraîne un empiètement.

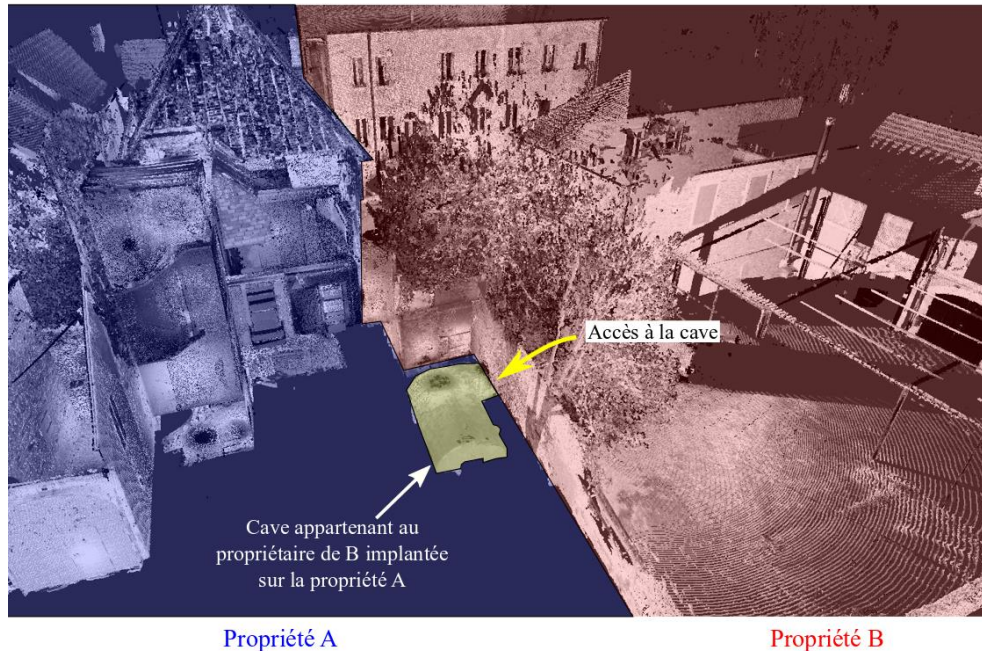


Figure 2 : Nuage de points 3D illustrant la présence d'une cave empiétant sur la propriété d'autrui.  
La cave est surplombée par un bâtiment de la propriété A qui n'apparaît pas sur le nuage.  
Ce dernier est issu d'un chantier de TT Géomètres Experts - Quetigny

Cela peut s'appliquer également aux réseaux enterrés. Si ces derniers n'ont pas été conçus en prévoyant la future division, il y a une possibilité pour que ceux qui relient une des deux maisons passent sur la propriété de la seconde. Cela crée une fois de plus un empiètement quand on cherche à individualiser deux fonds correspondant aux deux maisons mitoyennes.

En ce qui concerne les éléments communs, les difficultés n'apparaissent pas nécessairement justes après la division. C'est souvent au moment où des travaux ou des frais doivent être engagés que les questions se posent. Qui est propriétaire de quoi ? Qu'est-ce qui peut être vendu ? Qui doit financer les travaux ? Que se passe-t-il si un propriétaire est dans l'incapacité de payer ? Ce sont autant de questions qui ne trouvent souvent pas de réponses ni dans les lois ni dans les documents dressés lors de la division et de la vente. Les plans et les actes ne font malheureusement pas assez mention de ces éléments ce qui engendre, pour les propriétaires, de l'insécurité en ce qui concerne la gestion de leurs biens. Le risque vient du fait qu'en cas de contentieux, il y a une probabilité pour que le juge décide que le régime de la copropriété doive être appliqué à cause de la présence de l'élément commun. Si ce régime peut parfaitement résoudre des situations de gestions

conflictuelles dans des immeubles contenant une multitude d'habitations, les résultats sont plus mitigés en présence de seulement de 2 lots. La copropriété est pourtant un régime qui s'applique impérativement quand certaines conditions sont respectées. Heureusement, des dérogations à ce régime existent et permettent une organisation différente des biens et la gestion des éléments communs<sup>4</sup>.

L'empiètement est également une source d'insécurité lors de la division de maisons mitoyennes. Comme il porte atteinte au droit de propriété, la démolition de l'élément posant problème peut toujours être demandée afin qu'aucune partie de celui-ci ne dépasse la limite parcellaire. Cela peut donc amener à la démolition de parties entières de bâtiments si un simple raboutage n'est suffisant. L'importance et la nature de l'empiètement ne sont pas prises en compte par le juge amené à décider du sort de l'élément<sup>5</sup>. Il en est de même de la complexité du bâtiment et de la bonne foi du propriétaire de l'élément conflictuel<sup>6</sup>.

L'empiètement ne pourra éventuellement générer une prescription acquisitive qu'après un laps de temps long. Il est donc conseillé de le résoudre dès la division. Il est également important de noter qu'une servitude, malgré sa capacité à résoudre beaucoup de problèmes dans le domaine foncier, ne peut normalement pas être utilisée dans ce cas<sup>7</sup>.

Quels montages sont alors les plus à même d'être utilisés pour diviser sereinement des maisons mitoyennes imbriquées tout en prévoyant à l'avance la gestion des éventuels équipements communs ?

Il convient de se demander, dans un premier temps, pourquoi la mise en copropriété de maisons mitoyennes ne peut résoudre tous les problèmes de gestion qui découlent de leur division (I). Se posent ensuite les questions des montages juridiques utilisables pour sécuriser les divisions (II) et des éléments auxquels ils peuvent être appliqués (III).

---

<sup>4</sup> A. LEBATTEUX-SIMON, « Alternatives - Les alternatives à la copropriété », Loyers et copropriété n°1, Lexis 360, Janvier 2015

<sup>5</sup> <https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/> (consulté en Avril 2019)

<sup>6</sup> M. DESTREGUIL, « Empiètement sur le terrain d'autrui : pas de contrôle de proportionnalité ! », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 21-22, Lexis 360, 25 Mai 2018

<sup>7</sup> J-L. ELHOUEISS, « Les rapports entre servitude et empiètement », La Semaine Juridique Edition Générale n° 37, Lexis 360, 10 septembre 2003.

# **I La copropriété, un régime inadapté aux maisons mitoyennes**

La copropriété est régie par la loi du 10 Juillet 1965 et par son décret d'application du 17 Mars 1967 qui indique que ce régime s'applique impérativement dès lors :

- Qu'est concerné un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis,
- Que la propriété de cet immeuble ou groupe d'immeubles est répartie entre plusieurs propriétaires,
- Que les propriétaires possèdent des lots de copropriété composés de parties privatives et de quotes-parts de parties communes.

Ces 3 conditions doivent être cumulées pour que la copropriété soit obligatoire<sup>8</sup>.

Même si ce régime est habituellement destiné aux immeubles comprenant une multitude de lots de copropriété, il peut également être imposé à deux maisons mitoyennes dès lors qu'elles possèdent un équipement commun. Ce dernier constitue alors la partie commune dont chacun des deux lots possède une fraction non localisée. Les parties privatives correspondent quant à elles aux maisons elles-mêmes.

## **I.1 Les contraintes freinant l'attrait pour la copropriété**

La copropriété provoque souvent des réticences chez les particuliers. D'une part, c'est un régime très conflictuel, car les propriétaires de lots ne sont plus seuls à prendre les décisions qui les concernent. Que ce soit à propos de l'entretien de l'immeuble, des coûts générés ou des disponibilités de chacun pour les réunions, les sources de mésententes sont nombreuses. D'autre part, la copropriété impose plusieurs choses aux copropriétaires ce qui rend le régime lourd à mettre en place, surtout pour les petites copropriétés.

### **I.1.1 Le syndic, un organe obligatoire et un poste risqué**

La mise en copropriété a pour effet la création de divers organes de gestion. D'abord, le syndicat des copropriétaires qui est composé de l'ensemble des propriétaires de lots. Il est chargé de l'administration des parties communes et de la conservation de l'immeuble<sup>9</sup> et aucun copropriétaire ne peut en être exclu. Vient ensuite le syndic de

---

<sup>8</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La copropriété, 97 p. Pages 6-7

<sup>9</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 14

copropriété qui peut être bénévole ou professionnel. Il correspond à l'organe exécutif de la copropriété, car c'est lui qui fait appliquer les décisions prises par le syndicat. Enfin, il arrive parfois qu'un conseil syndical intervienne pour assister le syndic, mais aussi pour contrôler ses activités<sup>10</sup>.

Si le syndicat se crée mécaniquement par la mise en copropriété, le syndic doit quant à lui être élu lors de la première assemblée générale. Il est en effet obligatoire dans toute copropriété, même si cette dernière ne comporte que deux lots<sup>11</sup> comme en cas de maisons mitoyennes. C'est aux copropriétaires de faire le choix du syndic ce qui peut d'ores et déjà créer des conflits. À défaut d'accord, c'est au président du tribunal de grande instance qu'incombe cette tâche<sup>12</sup>. Les intéressés seraient alors en attente d'une décision et perdraient la liberté de choisir par eux-mêmes.

Si c'est un bénévole qui est désigné comme syndic - ce qui semble être adapté à de petites copropriétés - il doit être averti de la complexité des règles de gestion<sup>13</sup>. C'est une tâche qui demande du temps et de l'investissement. Il doit également être conscient des risques qu'il prend en faisant le choix de représenter les copropriétaires dans la gestion courante de la copropriété. Il est mandataire et agit par conséquent en leurs noms et pour leurs comptes<sup>14</sup>. Il peut donc engager sa responsabilité contractuelle et délictuelle et doit répondre des fautes qu'il commet dans sa gestion<sup>15</sup>. Même si le choix d'un syndic bénévole peut sembler intéressant d'un point de vue financier, c'est un risque important que doit porter la personne élue. Si le choix est fait d'avoir recours à un syndic professionnel, les risques seront moindres pour les copropriétaires, mais les coûts seront supérieurs.

Il est intéressant de noter que le recours à un syndic bénévole n'est pas toujours un choix pour les copropriétaires, mais un impératif. En effet, même si les intéressés décident d'avoir recours au service de professionnels, ces derniers n'acceptent pas systématiquement

---

<sup>10</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La copropriété, 97 p. Page 13

<sup>11</sup> A. BLAISE, « App. Art. 544 à 577 - Fasc. 42 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 Mai 2017

<sup>12</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 17

<sup>13</sup> <http://www.ancf.fr/comment-passer-en-syndic-benevole> (Consulté en Mars 2019)

<sup>14</sup> A. BLAISE, « App. Art. 544 à 577 - Fasc. 42 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 Mai 2017

<sup>15</sup> Code civil – Article 1992

de gérer les petites copropriétés pour des questions de rentabilité<sup>16</sup>. Les copropriétaires sont alors contraints de gérer eux-mêmes leur immeuble, par le biais de bénévoles, et d'accepter les risques encourus.

L'obligation de choisir un syndic constitue donc une première contrainte freinant l'attrait pour la copropriété.

### **I.1.2 La coûteuse rédaction des documents obligatoires**

En plus de l'obligation d'avoir recours à un syndic, la création du régime n'est pas simple. La mise en copropriété impose en effet la rédaction de deux documents très importants<sup>17</sup> :

- Un état descriptif de division : document qui permet d'identifier l'immeuble (parcelle cadastrale, adresse, servitudes présentes, nombre de bâtiments, description de ces bâtiments et des espaces extérieurs...), de déterminer les parties privatives ainsi que les parties communes, de définir chacun des lots de copropriété en leur attribuant des quotes-parts de parties communes.
- Un règlement de copropriété : document qui donne les règles de la copropriété. Sont indiquées la destination des parties privatives et communes, les règles de fonctionnement et de gestion des espaces ou encore la répartition des charges. C'est un document de nature contractuelle qui indique les droits et les obligations de chaque copropriétaire. Il peut inclure l'EDD, mais les deux documents doivent dans ce cas rester distincts.

Afin de limiter les risques pour les copropriétaires, ces documents doivent nécessairement être rédigés par un professionnel<sup>18</sup> (notaire, géomètre-expert...) lors de la mise en place du régime. C'est une dépense supplémentaire que doit supporter le propriétaire souhaitant diviser les maisons mitoyennes. Il ne peut rédiger lui-même ces documents.

---

<sup>16</sup> *Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 4e trimestre, N°122, p 4 à 6.

<sup>17</sup> H. CHARLIAC, « App. Art. 544 à 577 - Fasc. 22 : COPROPRIÉTÉ. – Statut de la copropriété. – Règlement de copropriété », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 25 novembre 2012

<sup>18</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589> (Consulté en Avril 2019)

### I.1.3 Le caractère formel de la prise de décision en assemblée générale

Dans une copropriété, les décisions sont prises collectivement par vote en assemblée générale. Elles peuvent concerner des modifications des organes de la copropriété, la volonté de réaliser des travaux, la répartition des charges ou encore des modifications des documents de la copropriété<sup>19</sup>. Il existe différentes majorités à obtenir lors des votes pour qu'une décision soit acceptée<sup>20</sup> :

- La majorité simple qui correspond à « la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés »<sup>21</sup>. Ce type de majorité est utilisée pour les décisions qui relèvent de la gestion courante de la copropriété, car c'est celle qui est la plus facile à obtenir ;
- La majorité absolue qui correspond à « majorité des voix de tous les copropriétaires »<sup>22</sup> ce qui inclut ceux absents lors de l'assemblée générale. Elle est nécessaire pour les décisions plus importantes que celles concernant la simple gestion courante de l'immeuble ;
- La double majorité qui correspond à « la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix »<sup>23</sup> est nécessaire pour les décisions très importantes qui touchent de manière significative au fonctionnement et à l'organisation de l'immeuble.

L'unanimité peut également être nécessaire quand il s'agit de vendre une partie commune ou de modifier la répartition des charges de copropriété<sup>24</sup>.

L'assemblée générale doit intervenir au moins une fois par an, et ceux, même si aucun problème n'apparaît. Elle peut être demandée par le syndic, le conseil syndical voire un ou plusieurs copropriétaires (qui doivent représenter en général au moins 25% des voix). Les intéressés doivent alors être convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception ou par lettre électronique au moins 21 jours avant la date de l'assemblée. Il y a donc un formalisme assez lourd à respecter.

---

<sup>19</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La copropriété, 97 p. Partie 3.

<sup>20</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137> (Consulté en Mars 2019)

<sup>21</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 24

<sup>22</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 25

<sup>23</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 26

<sup>24</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 26

De plus, ne peuvent être votées lors de l'assemblée générale que les questions inscrites à l'ordre du jour. Celles-ci sont à l'origine des copropriétaires ou du conseil syndical et sont inscrites par le syndic. Il est possible de débattre sur d'autres sujets lors de l'assemblée générale, mais des décisions les concernant ne pourront être prises ce jour<sup>25</sup>.

La réalisation de travaux dans les parties communes est soumise à ce vote en assemblée générale. C'est également le cas des travaux dans des parties privatives qui affectent une partie commune ou qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble<sup>26</sup>. C'est donc une perte d'indépendance pour les copropriétaires, car le simple fait de repeindre des volets par exemple nécessite l'accord du syndic.

Le principe du vote a pour intérêt de prendre en compte l'avis majoritaire des intéressés lors d'une prise de décision. Il implique cependant que les personnes contestataires se résignent à les appliquer. Il est parfois difficile de concevoir qu'ils soient « chez eux », mais qu'on puisse tout de même leur imposer des décisions donnant lieu à des frais supplémentaires.

#### **I.1.4 La variabilité des charges de copropriété**

La mise en copropriété implique également l'obligation de participer aux frais de l'immeuble par le paiement des charges de copropriété.

Le montant à payer par chaque copropriétaire varie en fonction de sa quote-part de partie commune. Cela s'explique par le fait que les fonds récoltés servent en partie à financer l'entretien, le fonctionnement et la gestion de ces parties communes. Les montants sont prévus à l'avance dans un budget prévisionnel voté en assemblée générale<sup>27</sup>. Dans le cas de maisons mitoyennes, les éléments communs sont normalement peu nombreux ce qui peut générer des interrogations quant à la nécessité de payer régulièrement ces charges.

Les copropriétaires doivent également participer aux dépenses exceptionnelles, exclues du budget prévisionnel, générées par des travaux d'amélioration ou des études techniques, s'ils ont été votés en assemblée générale. Ces dépenses sont plus rares, mais peuvent être très coûteuses. Cela peut être le cas pour la restauration d'une toiture commune par exemple.

---

<sup>25</sup> <https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/> (Consulté en Février 2019)

<sup>26</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1107> (Consulté en Avril 2019)

<sup>27</sup> J. LAFOND, « Fasc. 90 : COPROPRIÉTÉ. – Charges de copropriété. – Charges dites "générales". – Applications », JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 7 Novembre 2012

Cela crée donc, pour tous les copropriétaires, des dépenses régulières et variables en fonction des coûts supplémentaires et des éventuelles régularisations de charges<sup>28</sup>.

Le règlement de copropriété est le document qui détermine la répartition des charges. En ce qui concerne celles dues aux équipements communs et aux services collectifs, le critère à prendre en compte est l'utilité. En effet, tous les copropriétaires n'ont pas la possibilité d'utiliser la totalité des équipements communs donc les charges peuvent être différentes pour chacun d'eux. Beaucoup ne conçoivent pas de payer pour l'entretien d'un équipement qu'ils n'utilisent pas, mais ce critère n'est pas à prendre en compte. Seule la possibilité de l'utiliser l'est<sup>29</sup>. Il est alors compliqué de satisfaire tous les copropriétaires et certains se sentiront toujours lésés par la répartition des charges.

Le paiement de charges implique forcément de penser au recouvrement des impayés. Le propriétaire défaillant n'est pas nécessairement de mauvaise foi, mais les problèmes qui en découlent sont tout de même récurrents pour ce type de montage. C'est le rôle du syndic de les résoudre. Il doit en effet émettre des relances, procéder aux mises en demeure et lancer la procédure devant le tribunal de grande instance si nécessaire. En attendant le recouvrement des fonds, le syndic peut également lancer un appel de fonds de solidarité afin de supporter temporairement les frais en attentes<sup>30</sup>. Les copropriétaires subissent alors une fois de plus le régime qui leur est imposé. D'abord les éventuels travaux et tâches d'entretien peuvent être retardés et des dépenses supplémentaires peuvent être demandées. Chacun est dépendant des autres.

Il est donc difficile de se sentir propriétaire dans ce genre de montage et c'est ce qui effraie souvent les éventuels acheteurs de lots ou de maisons mitoyennes mises en copropriété.

## **I.2 L'utilisation réglementée des éléments communs dans la copropriété**

L'usage des équipements communs, inclus dans les parties communes, est prévu dans le règlement de copropriété ou à défaut, dans la loi du 10 Juillet 1965.

---

<sup>28</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590> (Consulté en Avril 2019)

<sup>29</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La copropriété, 97p. Partie 2.3.2, pages 31 à 35.

<sup>30</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603> (Consulté en Mars 2019)

<https://www.coproconseils.fr/coproprietaire-qui-ne-paie-pas-ses-charges-que-faire/> (Consulté en Mars 2019)



La loi indique que :

« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble »<sup>31</sup>

même si ce principe est souvent repris lors de la rédaction du règlement, ce dernier peut cependant être plus strict et contraindre l'utilisation des parties communes. C'est le cas des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance exclusive. Ce sont des exceptions, car en général l'usage des parties communes n'est pas limité<sup>32</sup>.

Le toit, le gros œuvre, les caves, les couloirs, les réseaux ... sont par défaut inclus dans les parties communes sauf si le règlement le précise autrement<sup>33</sup>. Ils appartiennent alors à l'ensemble des copropriétaires sous forme d'indivision. Cela signifie donc que, même dans le cas d'une petite copropriété, une multitude d'éléments différents peuvent être inclus dans les parties communes. Ce sont donc autant d'équipements qui viendront limiter la volonté d'individualité des copropriétaires.

### **I.3 Les limites induites par la seule présence de deux lots de copropriété**

La copropriété est un régime qui peut parfaitement être appliqué même quand il n'y a que 2 copropriétaires. En revenant aux conditions qui donnent à ce régime son caractère impératif, on s'aperçoit entre autres que la présence de plusieurs propriétaires est nécessaire. Or en droit français, le terme « plusieurs » veut dire deux et plus. Il n'y a pas de distinction pour le moment dans les règles de gestion de ces copropriétés comparées à celles plus importantes en nombre de lots. C'est une source de problèmes qui mène souvent à des blocages dans les maisons mitoyennes formant des petites copropriétés<sup>34</sup>.

#### **I.3.1 La prise de décision par vote à l'unanimité**

Comme exposé précédemment, la prise de décision se fait par vote en assemblée générale. Plusieurs types de majorités sont nécessaires en fonction de l'importance des décisions à prendre. La majorité signifie que plus de la moitié des personnes doivent être

---

<sup>31</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 9

<sup>32</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La copropriété, 97 p. Partie 1.3.1, Page 11

<sup>33</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 3

<sup>34</sup> « Assemblées générales des copropriétés à deux copropriétaires : règles de majorité », Loyers et Copropriété n° 5, Lexis 360, Mai 2017

d'accord pour d'une décision soit prise. Or, dans le cas d'une copropriété composée uniquement de deux lots, la majorité, quelle qu'elle soit, signifie toujours l'unanimité. Cela s'applique aussi aux votes qui concernent la gestion courante de l'immeuble<sup>35</sup>. Même si un des copropriétaires possède une quote-part supérieure à celle du second, le nombre de voix dont il dispose sera réduit pour être égal à celui de l'autre<sup>36</sup>. Les deux copropriétaires de maisons mitoyennes doivent alors constamment être d'accord pour réaliser des modifications.

Dans le cas où ces derniers sont en bon terme, cette prise de décision ne sera pas forcément un problème. Ils se réuniront au moins une fois par an afin de décider ensemble de la gestion de l'immeuble, de l'entretien à prévoir ou des éventuels travaux. Si la discussion est ouverte, les décisions pourront être prises de manière à nuire le moins possible à l'autre copropriétaire.

Malheureusement, la copropriété est souvent une source de conflits entre les occupants. Les querelles de voisinage peuvent vite dégénérer et arriver à des situations où des copropriétaires font tout pour bloquer les décisions de l'autre. Dans le cas d'une copropriété à deux, le danger réside dans la facilité de mettre en œuvre ce blocage du fait de la nécessité de l'unanimité des décisions. Il devient alors très compliqué de gérer correctement ces immeubles<sup>37</sup>.

Il arrive également qu'un copropriétaire soit de bonne foi, mais ne puisse accepter des décisions pour des raisons financières par exemple. C'est donc une source de blocage de plus inhérente à la seule présence de deux copropriétaires.

### **I.3.2 Les solutions apportées par la loi**

Pour résoudre ces blocages, la loi a prévu quelques solutions en matière de litige à travers le Code de la procédure civile<sup>38</sup>.

---

<sup>35</sup> « Assemblées générales des copropriétés à deux copropriétaires : règles de majorité », Loyers et Copropriété n° 5, Lexis 360, Mai 2017

<sup>36</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 22

<sup>37</sup> « Copropriété à deux personnes – Commentaire », Loyers et Copropriété n° 1, Lexis 360, Janvier 2015

<sup>38</sup> « Assemblées générales des copropriétés à deux copropriétaires : règles de majorité », Loyers et Copropriété n° 5, Lexis 360, Mai 2017

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1822> (consulté en Avril 2019)

Si le conflit est amené devant les tribunaux, le juge pourra proposer des mesures de conciliation ou de médiation afin d'obtenir un accord amiable entre les deux parties<sup>39</sup>. Le juge peut tenter de concilier lui-même les parties ou faire appel à un conciliateur de justice. Son intervention n'est pas facturée et ne peut être imposée aux parties contrairement à celle d'un médiateur de justice. Leur mission est principalement de raisonner les copropriétaires afin d'obtenir une solution amiable. Ces solutions ne sont justifiées que dans le cas de mésentente des copropriétaires amenant à un blocage des décisions.

Ces deux solutions peuvent avoir un impact positif pour les copropriétaires en permettant une discussion raisonnée et contrôlée par une tierce personne. Celle-ci peut, de par son statut et ses connaissances juridiques, calmer voire intimider les copropriétaires les plus fermés entretenant le conflit. Malheureusement les résultats attendus ne sont pas toujours obtenus ce qui peut coûter du temps et de l'argent aux parties même bien intentionnées.

Une autre solution peut être de demander l'annulation d'une décision pour cause d'abus de minorité. Ce terme est proche de celui d'abus de majorité et consiste à profiter de son statut minoritaire à des fins personnelles et contraires à celles de l'intérêt collectif. Comme les décisions doivent être prises à l'unanimité dans des copropriétés à deux, la partie minoritaire a la possibilité de bloquer les décisions à des fins personnelles. Cela s'applique indépendamment de la répartition équitable ou non des voix. Si ce blocage va à l'encontre de l'intérêt de la copropriété, la partie adverse pourra éventuellement demander l'annulation de la décision devant le juge. Ce dernier fera alors le choix d'invalider ou non la décision de refus prise en assemblée générale. Cependant, même s'il accède à la demande d'annulation, il n'aura la capacité de prendre une décision à la place de l'assemblée générale. L'abrogation de la décision de refus ne veut pas dire validation la décision d'accord. Cette solution peut donc être utilisée ponctuellement, mais ne saurait apporter de réelles réponses aux problèmes courants des copropriétés à deux. Il est de plus nécessaire de faire intervenir un juge ce qui peut être lourd et décourageant pour les parties bien intentionnées.

Il est finalement possible de demander au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou au préfet de saisir le juge. Ce dernier va alors constater la carence

---

<sup>39</sup> Code de la procédure civile – Article 127, 131-1 et suivants.

de la copropriété qui résulte du conflit et va pouvoir mettre en place la procédure d'expropriation de l'immeuble. C'est une solution de dernier recours, quand l'immeuble n'est plus gérable, car elle met fin à la copropriété<sup>40</sup>.

#### **I.4 Les apports attendus de la loi ELAN**

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), adoptée le 23 Novembre 2018 apporte trois grandes nouveautés en matière de copropriété<sup>41</sup> :

- Une importante réforme de la copropriété vient modifier certaines règles de la loi du 10 Juillet 1965 qui touchent entre autres au délai de prescription, au recouvrement des charges, à la participation aux assemblées générales, aux sanctions encourues par les syndics de copropriété ou encore au vote en assemblées générales<sup>42</sup>. Ces nouvelles dispositions sont devenues applicables dès la promulgation de la loi en Novembre 2018 ;
- Une ordonnance<sup>43</sup> qui aura pour but de redéfinir le champ d'application de la copropriété prévue en Novembre 2019 et applicable en Juin 2020 ;
- Une seconde ordonnance<sup>44</sup> qui devra aboutir à un code de la copropriété. Celle-ci devra normalement être applicable en Novembre 2020.

La première ordonnance est particulièrement intéressante, car elle doit prévoir de définir des règles différentes en fonction de la destination, mais aussi de la taille en nombre de lots des copropriétés. Il semble en effet dommage d'imposer le même régime à des immeubles très différents. Des séparations sont prévues dans la gestion des copropriétés à deux lots, de

---

<sup>40</sup> « Assemblées générales des copropriétés à deux copropriétaires : règles de majorité », Loyers et Copropriété n° 5, Lexis 360, Mai 2017

<sup>41</sup> *Projet de loi logement : après une réforme à toute ALUR, on prend son ELAN pour être "En marche"*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 2e trimestre, N°120, p 4 à 5.

<https://www.village-justice.com/articles/loi-elan-droit-copropriete-droit-des-coproprietes-pas-une-reforme-mais-trois,29766.html> (Consulté en Avril 2019)

<sup>42</sup> *Les visées des ordonnances sur le droit de la copropriété et les amendements proposés par l'ARC*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 3e trimestre, N°121, p 4 à 9.

<sup>43</sup> LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – Article 215

<sup>44</sup> LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – Article 215

celles inférieures à dix lots et de celles inférieures à cent lots<sup>45</sup>. Plusieurs possibilités sont étudiées afin de simplifier la gestion des petites copropriétés. Certaines ont émergé lors de réunions de concertation tenues en 2018 et rassemblant des ministères, des chambres professionnelles, des associations et des fondations<sup>46</sup>. On peut citer par exemple les volontés de :

- Ne plus imposer la présence d'un syndic voire d'un conseil syndical ;
- Simplifier la convocation aux assemblées générales ;
- Instaurer un régime d'administration spécifique où le conseil syndical aurait des pouvoirs étendus.

Il est prévu que la gestion des copropriétés à 2 lots soit proche de celle d'un bien en indivision. Ce régime permet une gestion plus souple, car il est possible de l'organiser librement par un simple contrat et de prévoir un gestionnaire. Ce serait donc particulièrement intéressant pour les maisons mitoyennes qui pourraient alors être mises en copropriété en simplifiant grandement la gestion. Il serait alors possible d'organiser plus librement l'immeuble afin de tendre vers l'indépendance recherchée et de prévoir des solutions aux blocages causés par le vote à l'unanimité.

---

<sup>45</sup> *Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 4e trimestre, N°122, p 4 à 6.

<sup>46</sup> *Les visées des ordonnances sur le droit de la copropriété et les amendements proposés par l'ARC*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 3e trimestre, N°121, p 4 à 9.

## II Les montages alternatifs disponibles pour sécuriser la division

### II.1 Les réelles, mais contraignantes réponses apportées par la division en volumes

Quand on cherche à se dispenser du régime de la copropriété, le premier montage qui ressort est souvent la division en volumes. Elle permet d'obtenir des fractions d'immeubles indépendantes superposées et imbriquées et ne crée aucune partie commune en indivision. Les volumes sont définis par des emprises planimétriques et des élévations. Les droits qui s'appliquent sur ces fractions sont assez similaires à ceux qui peuvent s'exercer classiquement sur des parcelles. Cela permet aux volumiers de profiter d'une grande indépendance. Les volumes peuvent alors être vendus, donnés à bail ou hypothéqués par exemple<sup>47</sup>. L'appliquer à des maisons mitoyennes permet à ces dernières de jouir d'une bonne indépendance sans pour autant obtenir celles des parcelles cadastrales. L'utilisation de la division en volumes implique malgré tous des relations inévitables entre les volumes même si celles-ci sont réduites au minimum. Un volume au premier étage sera toujours dépendant du volume inférieur par exemple.

Ce régime est assez proche de la copropriété, mais l'utilisation de volumes plutôt que de lots doit être légitime<sup>48</sup>. Les justifications les plus courantes sont :

- Qu'une partie de l'immeuble appartienne au domaine public qui ne peut donc être la propriété - même indivise - de propriétaires privées,
- L'hétérogénéité des destinations de l'immeuble (propriétaires ayant des contraintes de gestion incompatibles entre elles),
- La complexité de l'ensemble immobilier qui rend la mise en place de la copropriété compliquée,
- La volonté des futurs propriétaires de volumes de garder le plus possible leur indépendance vis-à-vis des autres volumiers.

---

<sup>47</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie I, pages 8 à 17

N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. – Nature et principes », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 1 novembre 2016

<sup>48</sup> N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. – Nature et principes », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 1 novembre 2016

Le géomètre expert doit réaliser l'état descriptif de division en volumes, soit à partir des plans projet, soit à partir de relevés topographiques si le bien est existant. Ce document permet de rassembler l'ensemble des informations sur le bien divisé : description du bien, des volumes créés, leur numérotation... Des coupes doivent également être dessinées afin d'illustrer totalement le découpage et d'en faciliter la compréhension<sup>49</sup>.

Il est courant qu'un organisme de gestion intervienne dans une division en volumes même si leur présence n'est pas obligatoire. Ces derniers possèdent la personnalité morale et sont en général de deux types : Association Syndicale Libre et Association foncière urbaine libre. Leur rôle est principalement de :

- Faciliter les prises de décisions,
- Veiller à l'application des décisions et des engagements des volumiers,
- Faire respecter les servitudes,
- Assurer la gestion et l'entretien des parties d'intérêt collectif.

Ces organismes n'étant pas obligatoires, il est possible de s'en dispenser grâce à une convention de gestion. C'est un contrat qui permet de prévoir la gestion de l'immeuble divisé en volume en abordant les questions de prise de décision, de travaux, de l'utilisation de droits à construire et de charges par exemple. Cette convention est particulièrement utile dans les bâtiments de faible importance comprenant peu de volumes et d'équipements communs comme des maisons mitoyennes par exemple<sup>50</sup>.

### **II.1.1 La résolution des empiétements par adaptation de la limite divisoire**

La division en volumes permet souvent de mettre fin aux situations d'empiétement qui peuvent apparaître en utilisant la division parcellaire classique. Celle-ci utilise une limite divisoire verticale qui provoque souvent des débordements sur les parcelles voisines.

---

<sup>49</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 2.2, Page 20

<sup>50</sup> N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion », JurisClasseur Construction – Urbanisme, 23 septembre 2013

Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 2.3.6, Pages 31 à 36

A. LEBATTEUX-SIMON, « Alternatives - Les alternatives à la copropriété », Loyers et copropriété n°1, Lexis 360, Janvier 2015

S. LAPORTE-LECONTE. Division en volume et convention de gestion. BIP, Ordre des Géomètres Experts – Consultation ICH, Décembre 2012, p 9 à 12.

Ces débordements peuvent être de plusieurs natures, mais correspondent souvent à des parties d'ouvrages bâtis dans le cas de maisons mitoyennes. La division en volumes permet quant à elle de contourner les éléments à risque pour les inclure dans un volume. La limite divisoire n'est plus un simple plan vertical. Pour cela une attention particulière doit être portée au repérage de ces éléments lors de la phase terrain. Il convient ensuite d'adapter la limite divisoire en planimétrie et en altimétrie pour contourner l'élément. Celui-ci sera alors inclus entièrement dans le volume de son propriétaire réel et n'empiétera plus sur la propriété de l'autre étant donné que ce dernier aura renoncé à la propriété automatique du dessus et/ou du dessous<sup>51</sup>.

Si ce type de découpage est également possible dans une copropriété, la division en volumes permet de l'adapter à des immeubles plus complexes. Elle peut s'avérer très utile dans le cas d'une division de maisons mitoyennes en prenant en compte les débords d'une des maisons sur la seconde.

### **II.1.2 La gestion par attribution des équipements communs**

La division en volumes ne permet pas que des espaces ou des équipements appartiennent conjointement à plusieurs propriétaires. Cependant, cela n'empêche pas l'utilisation par plusieurs personnes de certains éléments. Il est alors nécessaire que chaque espace soit attribué à une personne et que les relations inter-volumes soient clarifiées grâce à des servitudes. Bien que la volonté principale des occupants soit l'indépendance, ces relations sont inévitables et doivent être définies à l'avance pour limiter les contentieux. Cela concerne par exemple l'usage d'un couloir pour se rendre aux biens, le passage des réseaux et même l'appui sur le volume inférieur pour faire exister un étage supérieur. Toutes ces servitudes sont rassemblées dans l'état descriptif de division en volumes ou dans le cahier des charges<sup>52</sup>.

Comme les éléments communs ne peuvent être en indivision, ils doivent être attribués à un des intéressés. Pour les divisions en volume de maisons mitoyennes qui comportent peu

---

<sup>51</sup> N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. – Nature et principes », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 1 novembre 2016

<sup>52</sup> N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. – Nature et principes », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 1 novembre 2016

Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 2.3.4, Pages 26 à 30



d'équipements communs, il est possible de se passer d'un organisme de gestion. Chaque équipement partagé est alors attribué à un des volumiers et son usage par l'autre est réglementé dans la convention de gestion.

Pour des immeubles plus importants ou comportant une multitude d'équipements communs, ce type de gestion semble plus difficile à mettre en place. Il est alors d'usage d'avoir recours à un organe de type ASL ou AFUL et de lui attribuer les équipements et les ouvrages collectifs. Il aura alors pour rôle, entre autres, de gérer et d'entretenir ces éléments en échange d'une participation financière des volumiers.

Dans le cas où ni association ni convention n'aurait été mise en place pour gérer l'immeuble et les éléments communs, toute prise de décision nécessiterait la volonté unanime des volumiers<sup>53</sup>.

### **II.1.3 Limites de la division en volumes appliquée à des maisons mitoyennes**

#### **II.1.3.1 Les contraintes de la démarche**

La division en volumes est un mode de division beaucoup plus lourd à mettre en place qu'une simple division de parcelle. Afin de définir précisément la limite divisoire, des plans et des coupes supplémentaires doivent être réalisés. Un état descriptif de division en volumes - incluant le réseau de servitudes – et un cahier des charges sont également nécessaires. C'est donc premièrement une démarche qui est plus coûteuse pour le client d'un géomètre expert qui souhaiterait simplement rendre indépendantes deux maisons mitoyennes.

Celui-ci doit également faire le choix d'un mode de gestion. S'il choisit de se passer d'un organisme, il est nécessaire de faire rédiger une convention de gestion. Celle-ci devra alors être signée par les futurs propriétaires des deux maisons. Dans l'éventualité où l'un d'eux vende sa partie par la suite, un nouveau contrat devra être rédigé et signé par les nouveaux volumiers, car la convention n'est pas attachée au bien, mais engage seulement les propriétaires entre eux. Cela demande alors des frais supplémentaires à chaque changement de propriétaire ce qui alourdit la démarche. Une insécurité liée aux exigences du futur

---

<sup>53</sup> Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 2.3.6, Pages 31 à 36

S. LAPORTE-LECONTE. Division en volume et convention de gestion. BIP, Ordre des Géomètres Experts – Consultation ICH, Décembre 2012, p 9 à 12.

propriétaire apparaît également<sup>54</sup>. En effet, il n'aura pas l'obligation de signer le contrat lors de l'achat du bien ce qui amènerait à une absence de gestion susceptible d'impliquer une requalification en copropriété.

Dans l'éventualité où le choix soit fait d'avoir recours à un organe de gestion, les volumiers auront à payer les frais de fonctionnement. Les autres dépenses devront être détaillées dans le cahier des charges qui devra les répartir entre les membres de l'association. Aucune précision n'est donnée quant à la méthode de répartition, mais celle-ci est souvent basée sur la surface de plancher des volumes<sup>55</sup>.

Comme pour la copropriété, un volumier n'est plus seul à prendre les décisions qui le concernent. C'est un des principaux freins à la volonté des intéressés à mettre en place ce régime. Le second est bien entendu les coûts engendrés par la mise en place de la division et la gestion de l'immeuble.

### **II.1.3.2 Les insécurités et le risque de requalification en copropriété**

Il faut garder à l'esprit que diviser un immeuble en volumes n'est pas une opération simple. Il faut réussir à prendre en compte beaucoup de facteurs (accès, indépendance, servitudes...) et les appliquer à des ensembles immobiliers complexes. Malgré l'assiduité des géomètres réalisant les plans, les coupes et l'EDDV, il y aura toujours le risque qu'un élément ne soit pas correctement pris en compte et soit problématique par la suite. Même si l'organisation de l'immeuble tend à prévoir et à résoudre à l'avance beaucoup de problèmes qui peuvent survenir, la gestion d'un élément peut ne pas être correctement mise en œuvre ou être impossible dans les faits. Il semble difficile de prévoir parfaitement toutes les situations qui peuvent apparaître dans ce genre d'immeuble. Il en découle donc une insécurité liée à ce type de division.

Dans le cas d'une organisation prévue par une convention de gestion, un des principaux risques est le non-respect du contrat. En effet, même si les volumiers ont l'obligation de tenir leurs engagements, rien n'est mis en place pour assurer un contrôle. La bonne gestion de l'immeuble est alors dépendante de la volonté des parties de respecter le contrat ce qui

---

<sup>54</sup> S. LAPORTE-LECONTE. Division en volume et convention de gestion. BIP, Ordre des Géomètres Experts – Consultation ICH, Décembre 2012, p 9 à 12.

<sup>55</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 2.3.5, Page 30

est une source d'insécurité. Dans le cas d'un non-respect, le juge pourra sanctionner la partie défaillante, mais cela nécessitera que l'autre partie engage une procédure judiciaire. Celle-ci effraie à cause des coûts engendrés et de la durée des jugements<sup>56</sup>.

Un des risques de l'utilisation de la division en volumes est la requalification en copropriété en cas de problème de gestion. Bien qu'il soit parfois possible d'échapper au régime de la copropriété, en prévoyant une organisation différente de la gestion de l'immeuble, il existera toujours un risque de requalification en copropriété en présence d'éléments communs. Cela peut être une source d'incertitude de plus pour les propriétaires de maisons mitoyennes souhaitant organiser différemment leur gestion. Ce risque est autant plus fort en cas de désaccord et d'incertitude, car le juge pourra imposer le régime de la copropriété et toutes les obligations qui en découlent<sup>57</sup>. Les intéressés ne pourraient alors librement décider de la meilleure gestion à adopter et perdraient l'indépendance recherchée. Cette solution n'est pas souhaitable pour les maisons mitoyennes à cause des problèmes de gestion des copropriétés à deux.

### **II.1.3.3 Les modifications et leur soumission à l'accord des volumiers.**

Après la mise en place de la division en volumes, des modifications peuvent être demandées par les volumiers. Cela peut concerner par exemple la réunion ou la division de volumes. Cette dernière permettrait, dans le cas de maisons mitoyennes, de vendre une partie de son bien comme il serait possible de le faire sur une parcelle cadastrale classique. La procédure est cependant beaucoup plus lourde, car il est nécessaire de :

- Modifier l'EDDV, le cahier des charges, les servitudes et éventuellement les statuts de l'organisme de gestion,
- Demander l'accord de l'organisme de gestion ou à défaut de l'autre volumier en cas de modification des charges, des droits ou des servitudes<sup>58</sup>.

---

<sup>56</sup> S. LAPORTE-LECONTE. Division en volume et convention de gestion. BIP, Ordre des Géomètres Experts – Consultation ICH, Décembre 2012, p 9 à 12.

<sup>57</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 1.3, Page 11

<sup>58</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 3.2, Pages 39 à 41

Il y a donc une fois de plus une perte d'indépendance dans la prise de décision ainsi qu'un formalisme à respecter pour réaliser ce genre d'opération.

Il est cependant important de noter que si les deux maisons ne sont plus contraintes, ni au-dessus ni au-dessous, par des éventuels empiétements et que les équipements communs n'existent plus, il est possible qu'elles sortent de la division en volumes. Un DMPC sera alors nécessaire pour la création des nouvelles parcelles qui deviendront parfaitement indépendantes<sup>59</sup>.

## **II.2 Les conventions complétant et sécurisant la division**

Afin d'éviter les contraintes de la copropriété et de la division en volumes, d'autres montages mis en place de manière conventionnelle sont envisageables. Ils permettent d'organiser la gestion des immeubles et/ou de résoudre les problèmes d'empiétement.

### **II.2.1 L'indivision conventionnelle et la liberté de gestion qui en découle**

#### **II.2.1.1 L'indivision ou la possession de fractions de biens non localisées**

« L'indivision est la situation juridique d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel s'exercent conjointement plusieurs droits de même nature sans division ni localisation matérielle des parts individuelles de chacun des indivisaires. Une seule chose, le bien indivis, est l'objet de droits identiques exercés par plusieurs personnes, les indivisaires. Il en résulte que le droit de chaque indivisaire porte sur l'ensemble du bien indivis, et non sur une portion déterminée de la chose. »<sup>60</sup>.

Ce qui caractérise l'indivision par rapport aux autres types de montage juridique cités c'est l'absence de localisation des parts indivises de chacun des indivisaires. Ces derniers sont simplement propriétaires à plusieurs d'un ensemble appelé la « masse indivise ». Tous possèdent un pourcentage de propriété de cette masse et ce nombre peut être différent pour chacun des indivisaires. Elle peut inclure différents types de patrimoines : maisons, terrains, immeubles commerciaux, parts de sociétés civiles immobilières, etc<sup>61</sup>. L'indivision peut être appliquée à des maisons mitoyennes et ne nécessite pas de division.

---

<sup>59</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 3.4, Page 43

<sup>60</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Notion. Objet », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 7 décembre 2018

<sup>61</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Notion. Objet », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 7 décembre 2018

La masse indivise, qui inclut les deux maisons, leurs terrains ainsi que les éventuels équipements communs, doit alors être gérée afin d'éviter les contentieux.

Il est possible de prévoir des jouissances privatives d'espaces ou de parties de bâtiments. Cela implique normalement le paiement d'indemnités aux autres indivisaires même si une convention peut prévoir le contraire<sup>62</sup>. Chacune des deux maisons mitoyennes pourrait donc faire l'objet d'une jouissance privative par les deux indivisaires.

### **II.2.1.2 La gestion simplifiée des biens indivis**

Pendant le temps où le bien est en indivision, donc qu'il est la propriété de plusieurs personnes, les décisions sont prises de différentes manières en fonction de leur importance.

Quand il s'agit de prendre des décisions utiles à la conservation du bien, chacun des indivisaires peut agir seul. Pour un acte de gestion courante, la décision nécessite l'accord d'au moins 2/3 des droits indivis (correspondant au pourcentage de propriété de la masse indivise). De plus, tous les indivisaires doivent être mis au courant pour que la décision devienne opposable. Enfin, pour la passation des actes les plus importants, tous les indivisaires doivent être d'accord. C'est le cas par exemple pour le don ou la vente du bien indivis<sup>63</sup>. En présence de seulement 2 indivisaires, les décisions importantes seront donc soumises à l'accord unanime des intéressés. Les frais sont quant à eux répartis en fonction des droits indivis de chacun des indivisaires<sup>64</sup>.

Afin de faciliter la gestion de la masse indivise et de résoudre d'éventuels problèmes, il est possible de la confier à une voire à plusieurs personnes. Il semble plus logique qu'un des indivisaires prenne cette responsabilité, mais une personne extérieure peut également intervenir<sup>65</sup>. Ce travail donne droit à une rémunération payée par les indivisaires. Le gérant leur permet de se décharger de certaines responsabilités et de simplifier la gestion. Il pourra en effet prendre certaines décisions seul ce qui facilitera l'administration du bien, mais fera perdre la liberté qui découle normalement de ce type de montage. Avoir recours à

---

<sup>62</sup> Code civil – Article 815-9

<sup>63</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296> (Consulté en Mars 2019)

<sup>64</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Notion. Objet », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 7 décembre 2018

<sup>65</sup> Code civil - Article 1873-5

cet administrateur de bien est souvent un choix des indivisaires, mais peut aussi être imposé. Dans ce cas, c'est le président du tribunal de grande instance qui désigne un mandataire afin de gérer l'indivision et mettre fin à un blocage souvent lié à des conflits<sup>66</sup>.

Le gérant représente les indivisaires et non l'indivision, car celle-ci n'a pas la personnalité morale. Il est habilité à passer seul les actes d'administration et de gestion courante de l'indivision (à l'exception de la passation de baux ruraux ou commerciaux). Les décisions les plus importantes, les actes de disposition, sont quant à elles toujours soumises à l'unanimité des indivisaires<sup>67</sup>.

En l'appliquant à des maisons mitoyennes, l'indivision permet alors d'en simplifier grandement la gestion. Les décisions peuvent être prises à n'importe quel moment et ne nécessitent pas forcément l'accord de tous les indivisaires. La possibilité de faire intervenir un gestionnaire est également très intéressante, car elle permet d'abord de simplifier la gestion et de résoudre d'éventuels désaccords. Il en résulte cependant une perte d'indépendance puisque qu'autres personnes que les intéressés peuvent prendre des décisions pour la masse indivise. Il résulte également de ce montage une perte d'individualité due à l'absence de division parcellaire.

### **II.2.1.3 La libre sortie de l'indivision**

L'indivision est par définition un régime temporaire puisqu'il aboutit nécessairement à un partage<sup>68</sup>. Ce dernier sera réalisé grâce à une autre opération foncière (division parcellaire, division en volumes, vente du bien et répartition des bénéficiaires...) <sup>69</sup>. La sortie de l'indivision est libre donc les indivisaires peuvent la demander à n'importe quel moment. Seule la présence d'une convention d'indivision peut la contraindre (voir

---

<sup>66</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Gestion de l'indivision. Droits et obligations des indivisaires », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 décembre 2018

<sup>67</sup> Code civil – Article 1873-6

J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 décembre 2018

<sup>68</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

<sup>69</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194> (consulté en Mars 2019)

partie II.2.1.5), mais ne peut le faire indéfiniment. Il existe donc toujours une insécurité liée à la sortie du régime<sup>70</sup>.

Il existe deux méthodes pour sortir de l'indivision. La première consiste à vendre ou à faire don de sa part de masse indivise<sup>71</sup>. Si la donation de sa fraction peut trouver son utilité dans le fait de la léguer à un proche, la vente est quant à elle moins triviale. Au-delà de la nécessité d'informer les autres indivisaires de sa volonté de vendre sa part, il semble improbable de trouver un acheteur correctement informé acceptant le risque d'acquérir ce type de bien.

La seconde possibilité est de réaliser le partage de l'indivision. Cela consiste à mettre fin à celle-ci en attribuant à chaque indivisaire, anciennement propriétaire collectivement d'une masse indivise, des propriétés individuelles issues des biens indivis. La demande peut être faite par un ou plusieurs indivisaires à n'importe quel moment étant donné que le Code civil précise que « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention »<sup>72</sup>. Les indivisaires reçoivent alors, soit une partie du bien en nature, quand la division de la masse indivise est possible, soit une somme d'argent proportionnellement à leurs droits<sup>73</sup>.

#### **II.2.1.4 L'adoption volontaire de l'indivision**

Si l'indivision est souvent un régime imposé, notamment lors d'une succession, il peut aussi correspondre à une volonté de personnes. Ces dernières, grâce à une convention, peuvent alors devenir, de leur plein gré, propriétaires à plusieurs d'un bien, organiser librement sa jouissance et prévoir à l'avance la répartition des coûts et des bénéfices<sup>74</sup>. C'est donc un régime qui peut être très intéressant pour la liberté qu'il offre dans la gestion des maisons mitoyennes présentant des équipements communs. Il pourra être accordé des jouissances exclusives sur les habitations et les décisions les concernant ne pourront être soumises qu'à l'accord de l'indivisaire intéressé. La prise de décision concernant les

---

<sup>70</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Notion. Objet », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 7 décembre 2018

<sup>71</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296> (consulté en Mars 2019)

<sup>72</sup> Code civil – Article 815

<sup>73</sup> <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194> (consulté en Mars 2019)

<sup>74</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

éléments communs sera détaillée dans la convention en cherchant à éviter au maximum l'unanimité et les blocages qui en découlent.

La convention d'indivision doit nécessairement être rédigée par écrit et la forme authentique est obligatoire si elle porte sur un bien ou un droit immobilier. Elle doit de plus préciser la désignation du bien et la répartition des quotes-parts de chacun des propriétaires indivis. Elle est soumise à publicité foncière<sup>75</sup>.

Cette convention permet de définir les règles de gestion du bien indivis et permet parfois de déroger à celles imposées par le régime de l'indivision légale. La majorité requise pour certaines décisions peut par exemple être modifiée pour passer de l'unanimité à une majorité inférieure<sup>76</sup>. C'est donc un avantage en comparaison au régime de la copropriété qui implique quant à lui que toutes les décisions soient prises à l'unanimité en présence de seulement 2 lots. Il est alors possible de prévoir des votes efficaces même en présence de 2 indivisaires. Pour cela, comme pour l'indivision légale, un gérant peut être choisi par les indivisaires. En pratique, la rédaction d'une convention d'indivision impose d'ailleurs quasi systématiquement de nommer un gérant<sup>77</sup>.

Elle offre donc beaucoup de libertés à ceux qui souhaitent gérer facilement leur patrimoine ou éventuellement des fractions de biens.

### **II.2.1.5 Le conflit entre durée indéterminée et libre sortie de l'indivision**

L'intérêt principalement de la forme conventionnelle de l'indivision est de pouvoir la faire durer dans le temps<sup>78</sup>. On s'éloigne en effet de son caractère précaire créant de l'insécurité. On rappelle cependant qu'on ne peut priver indéfiniment un indivisaire de son droit de demander le partage<sup>79</sup> ce qui génère malgré tout une forme d'insécurité.

La convention d'indivision ne peut engager les parties plus de 5 ans. Même si ces derniers prévoient un nombre d'années supérieur, les obligations mises en place par le régime ne

---

<sup>75</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

<sup>76</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 décembre 2018

<sup>77</sup> J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 décembre 2018

<sup>78</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

<sup>79</sup> Code civil – Article 815



seront plus effectives au-delà de cette période. Il est cependant possible pour les indivisaires de renouveler leurs engagements pour une période déterminée, voire indéterminée. Ce renouvellement se fait par décision expresse des parties ou par tacite reconduction si celle-ci a été prévue dans la convention initiale. La durée déterminée de réengagement ne peut dépasser 5 années, mais est également renouvelable. Si rien n'est mis en place pour reconduire la convention, celle-ci cesse à la fin de la durée déterminée et c'est le régime de l'indivision légale qui s'applique<sup>80</sup>.

Le renouvellement à durée déterminée à l'avantage de créer de la sécurité en limitant le droit des indivisaires à demander le partage. La loi précise cependant que la demande est tout de même possible à condition d'avoir un « juste motif »<sup>81</sup>. Ce terme n'est malheureusement pas détaillé et sera donc laissé à l'interprétation du juge en cas de conflit. On peut cependant supposer qu'il va concerner un événement faisant perdre l'intérêt de l'indivision ou une faute grave dans sa gestion<sup>82</sup>.

Le renouvellement à durée indéterminée permet quant à lui d'éviter les démarches supplémentaires. Il apporte cependant bien moins de sécurité que celui à durée déterminée. En effet, il ne permet pas de limiter le droit de demander le partage. Le juste motif n'est pas nécessaire ici<sup>83</sup>.

L'indivision, qui permettrait la libre gestion de maisons mitoyennes, est donc limitée par son caractère précaire et son manque d'individualité. Elle reste cependant applicable aux maisons mitoyennes et est peu coûteuse à mettre en place.

## **II.2.2 Le droit de superficie et la possibilité de diviser selon un plan horizontal**

### **II.2.2.1 Le droit de superficie**

Le droit de superficie correspond à la possibilité de diviser une propriété - caractérisée par une assiette foncière - en élévation en prenant comme référence la surface

---

<sup>80</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

<sup>81</sup> Code civil – Article 1873-3

<sup>82</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

<sup>83</sup> J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012

du sol<sup>84</sup>. La propriété de celui-ci n'emporte donc plus celle du dessus ou celle du dessous. Il se différencie donc de la division parcellaire classique qui ne permet que les séparations en planimétrie.

Le droit de superficie s'applique en général à tout ce qui se trouve sur et au-dessus du sol : le sol lui-même, les constructions, les plantations ainsi que les divers ouvrages. Son titulaire est appelé superficiaire et agit en tant que propriétaire de cet espace. De ce droit découle le droit de tréfonds qui porte quant à lui sur tout ce qui se trouve en dessous du sol. Son titulaire est appelé le tréfoncier et lui aussi agit en tant que propriétaire, mais uniquement sur la partie souterraine du fond (possibilité 1). Il est également possible que le superficiaire ne possède que ce qui se trouve au-dessous du sol et que le tréfoncier soit propriétaire du sol et du tréfonds (possibilité 2)<sup>85</sup>.

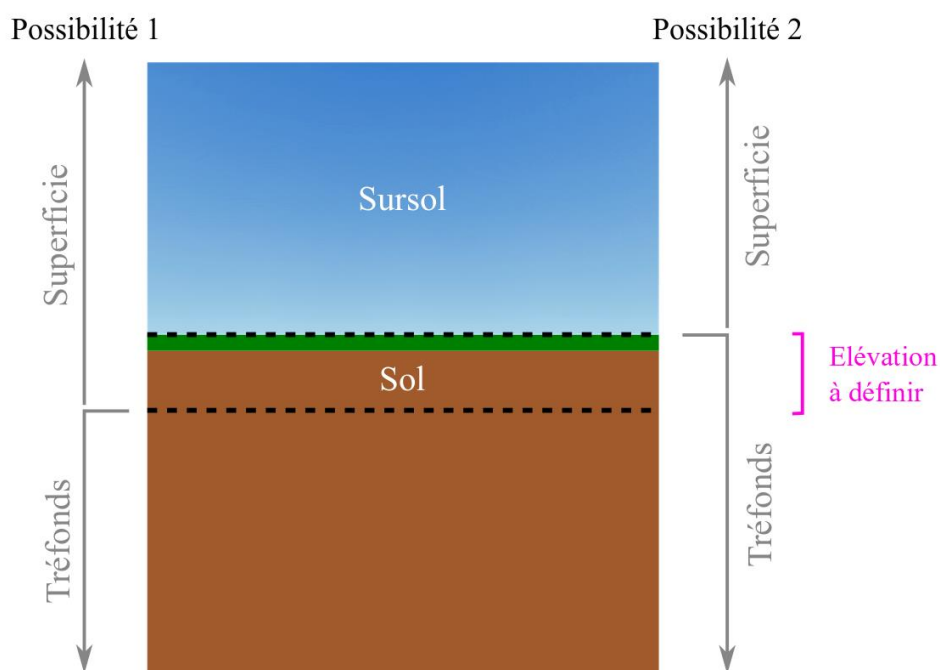


Figure 3 : Schéma des 2 possibilités de définition de la superficie et du tréfonds

Des droits différents s'exercent sur deux élévations d'une même assiette foncière. Cela crée donc des possibilités de résolution d'empiétements intéressantes pour des divisions de maisons mitoyennes.

<sup>84</sup> <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/droit-de-superficie.php> (Consulté en Mars 2019)

<sup>85</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

Ce droit peut s'acquérir soit par convention, soit par prescription acquisitive. Il diffère de la servitude ou de l'usufruit qui sont des démembrements de la propriété. Ce droit permet quant à lui d'être maître de toutes les composantes du droit de propriété : l'usus, le fructus et l'abusus<sup>86</sup>.

C'est un droit qui a beaucoup évolué depuis ses origines et le Code civil ne définit pas clairement sa nature. Ce manque de précision implique qu'il peut être considéré, soit comme un droit de propriété à part entière, soit comme un droit réel spécial venant grever la propriété d'autrui comme pourrait le faire une servitude ou un usufruit. Il est important de se poser la question de sa nature juridique, car selon la jurisprudence, un droit grevant la propriété ne peut être perpétuel, contrairement au droit de propriété. Au vu des débats et des décisions rendues, les juridictions semblent s'accorder sur le fait que ce droit est bel est bien un droit de propriété et non un droit réel grevant la propriété d'autrui. La servitude est écartée par le fait que, même si des droits différents s'appliquent sur une même assiette foncière, ces droits portent sur deux éléments sans que l'un tire profit de l'autre, ou soit dépendant de l'autre. L'usufruit est quant à lui écarté par le fait que le superficiaire – tout comme le tréfoncier - est maître de l'usus, du fructus, mais aussi de l'abusus<sup>87</sup>.

Un lien très fort existe entre le droit de superficie et la division en volumes. En effet, cette dernière existe grâce à la possibilité de séparer le dessus du dessous qu'apporte le droit de superficie<sup>88</sup>. Elle admet cependant la dissociation du dessus et du dessous afin d'isoler un volume entre eux. On obtient dans les deux cas des superpositions de propriétés sur une même assiette foncière. La division en volumes a en plus l'avantage de pouvoir superposer plus de deux propriétés sur cette assiette, mais apporte aussi beaucoup de contraintes qu'on cherche ici à éviter. Ce droit peut donc être particulièrement intéressant dans le cas de maisons mitoyennes imbriquées afin de résoudre des problèmes d'empiètement créés par une division<sup>89</sup>.

---

<sup>86</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

<sup>87</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

<sup>88</sup> Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85 p. Partie 1.1.1, Pages 8 à 9

<sup>89</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

### II.2.2.2 La simple création de ce droit par convention

Une convention permet aux propriétaires qui le souhaitent de mettre en place le droit de superficie sur leurs propriétés. Son premier rôle est de déterminer l'étendue physique du droit de superficie. Pour cela, un état descriptif de division doit être rédigé, tout comme l'EDDV doit l'être pour une division en volumes. Celui-ci sera cependant plus simple, car ce droit ne se destine pas à des ensembles immobiliers complexes. Dans le référentiel planimétrique, il peut intervenir sur une parcelle entière comme sur une fraction de celle-ci, là où la présence d'un élément particulier justifie son utilisation. Il est envisageable, afin de faciliter la rédaction de l'acte, qui doit être publié, de prévoir une division parcellaire pour séparer la zone où le droit de superficie viendrait à être utilisé. Ainsi, ce droit s'appliquerait sur l'ensemble de la parcelle détachée et non sur une fraction de la parcelle originale<sup>90</sup>. Cela permettrait également de repérer précisément en surface l'étendue de la zone par des bornes par exemple ou de connaître sa superficie.

Pour ce qui est de la limite verticale entre les deux fonds, il est rare qu'elle corresponde au niveau du sol. Dans ce cas, les fondations des constructions ou les plantations prendraient racine dans la propriété du tréfoncier. Il est d'usage de prévoir que le tréfonds commence au point le plus bas des fondations des constructions implantées en surface même s'il est cependant possible de choisir un autre point altimétrique.

En considérant ce droit comme étant un droit de propriété à part entière, il est perpétuel par nature. La convention peut donc prévoir la cession de ce droit. Si l'objectif de sa mise en place nécessite pour lui d'être temporaire, il ne pourra être considéré comme un droit de propriété. La convention pourra alors prévoir un bail plutôt qu'une cession complète de ce droit. La durée de ce bail peut représenter un nombre d'années déterminé et souvent limité (exemple : le bail emphytéotique qui est limité à 99 ans) ou un événement particulier<sup>91</sup>. L'exemple typique d'événement est la disparition de l'ouvrage empiétant sur la propriété d'autrui qui a nécessité la mise en place de ce droit<sup>92</sup>.

---

<sup>90</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

<sup>91</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

<sup>92</sup> S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016

Il semble conseillé de prévoir dans la convention des dédommagements dans le cas où par exemple un ouvrage du tréfoncier viendrait à détériorer un ouvrage en surface. Des servitudes peuvent également être pensées pour permettre d'accéder à un élément.

Cette solution apporte donc beaucoup de simplicité dans la résolution de certains empiétements. Elle est facile à mettre en place, assez peu coûteuse et permanente.

## **II.2.3 La liberté apportée par le droit réel de jouissance spéciale**

### **II.2.3.1 L'apport de la jouissance spéciale**

Le droit réel de jouissance spécial est un outil qui peut s'avérer très utile dans le droit des biens. Il permet à une personne de démembrement sa propriété de manière à ne proposer que certaines utilités, et non la totalité de son usage, à une autre personne. Il diffère de l'usufruit qui ne permet pas quant à lui de profiter de ce choix dans la jouissance proposée. Il est beaucoup plus souple, car il s'adapte au cas par cas<sup>93</sup>. La seule limite semble être la nécessité de respecter l'ordre public<sup>94</sup>. Ce droit est permis par le Code civil qui indique :

« On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre »<sup>95</sup>.

Ce droit fait partie de ceux dits sui generis. C'est-à-dire ceux qui sont inclassables, car trop éloignés des catégories existantes et qui nécessitent de ce fait leurs propres textes<sup>96</sup>.

Il retire de plus les avantages qui peuvent découler de l'utilisation prolongée d'un bien. Il est donc particulièrement apte à résoudre les problèmes d'empiètement qui peuvent causer des démolitions<sup>97</sup>.

---

<sup>93</sup> H. PERINET-MARQUET, LES NOUVEAUX DROITS REELS AU CŒUR DE LA PRATIQUE NOTARIALE - Les notaires militent pour un droit de propriété plus libre et inventif, Synthèse – Communiqué, 2 février 2017.

<sup>94</sup> M. KEBIR, « Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale », Dalloz actualité, 21 novembre 2012

<sup>95</sup> Code civil – Article 543

<sup>96</sup> [http://www.comoria.com/23722/Sui\\_generis](http://www.comoria.com/23722/Sui_generis) (Consulté en Avril 2019)

<sup>97</sup> M. KEBIR, « Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale », Dalloz actualité, 21 novembre 2012

### II.2.3.2 La mise en place conventionnelle de ce droit réel

La jouissance spéciale est nécessairement mise en place par une convention entre le bénéficiaire et le propriétaire réel. Celle-ci doit être publiée au service de la publicité foncière afin de devenir opposable aux tiers. Les prochains propriétaires seront alors tenus de la respecter<sup>98</sup>.

La temporalité de ce droit a été débattue et la Cour de cassation a précisé qu'il ne pouvait être perpétuel (sauf lorsqu'il est attaché à un lot de copropriété)<sup>99</sup>. En effet, on ne peut priver définitivement un propriétaire de la jouissance de son bien. Dans le cas où aucune fin n'ait été prévue par les parties au contrat, la jouissance s'éteindra de la même manière que le droit d'usage, au bout de 30 ans. La fin de la jouissance peut tout de même être prévue et correspondre à : un nombre d'années déterminé, la construction d'un bâtiment nécessitant la fin de la jouissance, la démolition de l'ouvrage ayant nécessité ce droit<sup>100</sup>.

Celle-ci apporte donc une grande liberté dans le choix des droits proposés en jouissance, mais ne peut être perpétuelle. Sa durée de vie peut cependant être adaptée pour résoudre des problèmes d'empiétement.

---

<sup>98</sup> S. LE NORMAND-CAILLERE, « La non-perpétuité du droit réel de jouissance spéciale », La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 31-35, Lexis 360, 30 Juillet 2015

<sup>99</sup> N. KILGUS, « Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ? », Dalloz actualité, 19 Juin 2018

<sup>100</sup> F. DANOS, « Propriété - Servitude et droit réel de jouissance spéciale », La Semaine Juridique Edition Générale n° 27, Lexis 360, 8 Juillet 2019

## II.3 Comparaison des montages applicables aux maisons mitoyennes

	Résout les empiétements	Sécurise la gestion des éléments communs	Permet l'indépendance des maisons mitoyennes	Est mis en place facilement	Se passe d'une division parcellaire	Ne génère pas de coûts supplémentaires
Copropriété	Vert	Rouge	Rouge	Rouge	Vert	Rouge
Division en volumes (en présence d'un organisme de gestion)	Vert	Orange	Orange	Rouge	Vert	Rouge
Division en volumes (en présence d'une convention de gestion)	Vert	Orange	Orange	Orange	Vert	Vert
Indivision conventionnelle	Rouge	Orange	Orange	Orange	Vert	Vert
Droit de superficie	Vert	Rouge	Vert	Vert	Rouge	Vert
Droit réel de jouissance spéciale	Vert	Rouge	Vert	Vert	Rouge	Vert

Tableau 1 : Comparaison des différents montages exposés.  
Vert = Oui ; Orange = Moyennement ; Rouge = Non

# III Résolution des problèmes apparaissant lors de divisions de maisons mitoyennes

On cherche désormais à appliquer les montages exposés précédemment pour diviser les maisons mitoyennes. L'objectif est de résoudre les problèmes d'empiètement et de gestion des équipements communs créés par la division. La sécurité du montage et d'individualité recherchée par les propriétaires sont les deux critères à respecter le plus possible.

## III.1 La sécurisation de la division par résolution des empiètements

### III.1.1 L'empiètement aérien créé par un débord de toit

Le débord de toiture est un problème foncier récurrent qui touche également les maisons mitoyennes. Il correspond à la partie du toit qui dépasse de la façade et permet une meilleure résistance du bâtiment face aux aléas météorologiques. Il est également considéré par certains comme plus esthétique et apparaît aujourd'hui sur un grand nombre de constructions<sup>101</sup>.

Il pose problème lorsque le mur extérieur d'un bâtiment est construit en limite de propriété, car le toit apparaît alors au-dessus de la parcelle riveraine. Il constitue de ce fait un empiètement sur la propriété d'autrui qu'on peut qualifier d'aérien. Dans le cas de maisons mitoyennes, il apparaît principalement quand les deux bâtiments ont des élévations différentes.

Afin de diviser sereinement des maisons mitoyennes, il convient dans un premier temps de résoudre ce type d'empiètement.

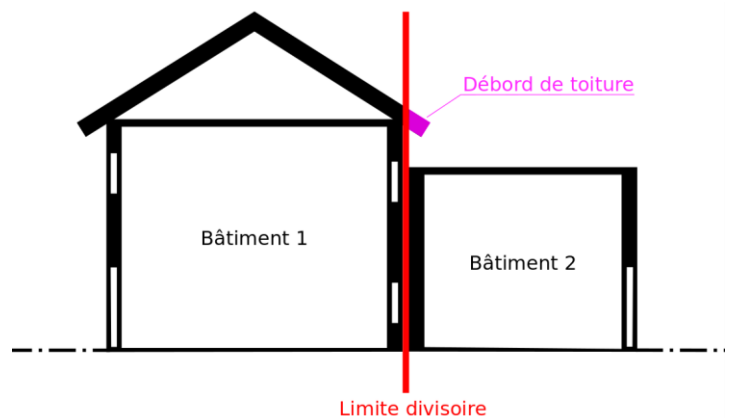


Figure 4 : Schéma illustrant le débord de toiture au-dessus d'une maison mitoyenne

---

<sup>101</sup> <https://www.logic-immobilier.be/fr/nouvelles-immobilier/quoi-est-un-debord-de-toit-1083.html> (Consulté en Février 2019)



### III.1.1.1 L'utilisation controversée de la servitude de surplomb

Les servitudes permettent de résoudre beaucoup de problèmes dans le domaine foncier. Il pourrait être intéressant, au vu de la très grande diversité de solutions qu'elles apportent, de l'appliquer dans un cas de division de maisons mitoyennes.

La servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire<sup>102</sup>. Elles peuvent être créées par la loi, par une jurisprudence ou par une convention<sup>103</sup>. Il est cependant important de garder à l'esprit qu'une servitude ne peut être utilisée pour résoudre un empiètement<sup>104</sup>. En effet, la cour de cassation a toujours été ferme sur ce point et ceux, quelle que soit l'importance de l'empiètement<sup>105</sup>. La servitude, en complément de la division, ne permettrait donc pas de résoudre un problème de débord de toit.

Ce principe a néanmoins été remis en question le 12 Mars 2008 par la cour de cassation<sup>106</sup>. Celle-ci a en effet accordé l'utilisation d'une servitude dite de surplomb pour mettre fin à un empiètement. Cette servitude permet d'accorder la jouissance de l'espace empiété à condition que les fonds appartiennent à des propriétaires différents et que la charge foncière, constituée par l'élément, confère un avantage ou une utilité. Cette servitude est créée par titre, par prescription acquisitive ou par destination du père de famille. Dans le cas d'une division de maisons mitoyennes, c'est-à-dire deux fonds appartenant au même propriétaire cédés par la suite, la création de la servitude par destination du père de famille<sup>107</sup> semble la plus adaptée.

L'utilisation de cette servitude est cependant très controversée. D'une part, les décisions rendues sont assez hétérogènes sur la question de la possibilité de résoudre un empiètement par servitude<sup>108</sup>. La cour de cassation a d'ailleurs rappelé, dans la récente décision du

---

<sup>102</sup> Code Civil – Article 637

<sup>103</sup> J. HUGOT, J-F PILLEBOUT, « Fasc. 10 : SERVITUDES. – Nature. – Classification », JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 1 septembre 2011

<sup>104</sup> Code Civil – Article 638

<sup>105</sup> F. ROUVIERE, « Synthèse - Servitudes du fait de l'homme », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 25 octobre 2018

<sup>106</sup> Cass. 3e civ., 12/03/2008, n°07-10164, bull. 2008, III, n°47

<sup>107</sup> Code Civil – Article 693

<sup>108</sup>D. DECHENAUD, « Servitudes - Reconnaissance par la Cour de cassation de la servitude de surplomb », La Semaine Juridique Edition Générale n° 40, Lexis 360, 1er Octobre 2008

6 Juin 2019, qu'une servitude ne pouvait empêcher la jouissance du fond servant par son propriétaire<sup>109</sup>.

D'autre part, la décision rendue le 12 Mars 2008 concernait un bâtiment à l'architecture particulière intéressante qu'il convenait de conserver<sup>110</sup>. Voilà pourquoi les praticiens du droit, dont les géomètres-experts, sont méfiants quant à la validité de ce type de montage. Cette solution ne semble donc pas être assez sécurisante pour résoudre des empiétements aériens.

### III.1.1.2 La contraignante solution apportée par la division en volumes

Une solution à ce problème d'empiétement aérien peut également résider dans l'utilisation de la division en volumes. Celle-ci permet en effet de diviser les maisons mitoyennes en contournant les éléments à risques. Ces derniers correspondent à ceux qui provoqueraient des empiétements en cas de division parcellaire.

Ici, la limite divisoire n'est plus uniquement verticale, mais est aussi horizontale. Il est alors possible d'attribuer le débord de toit au propriétaire du reste de la toiture. Une partie de sa propriété apparaîtra alors au-dessus de la maison du riverain.

Il sera nécessaire de faire intervenir un géomètre-expert afin de réaliser un plan de division ainsi que des coupes. Ces derniers devront faire clairement apparaître le contour du débord de toiture et préciser des côtes et des élévations. Il sera par la suite nécessaire de rédiger l'état descriptif de division en volumes qui viendra compléter les documents graphiques.

Le cahier des charges et des servitudes sera logiquement assez réduit, car un seul des deux volumiers aura l'utilité du débord. Il sera possible, par exemple, d'autoriser l'accès à la toiture et plus particulièrement au débord en passant par l'autre volume en cas de nécessité d'entretien ou de réparation. Il sera d'usage de prévenir à l'avance l'autre volumier.

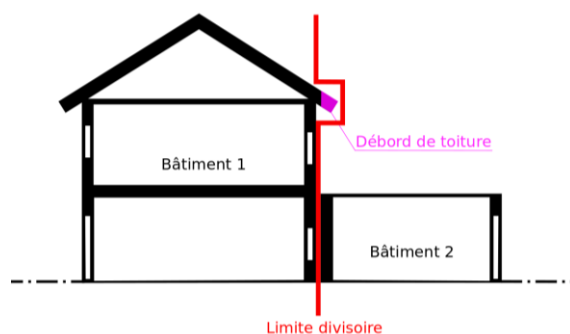


Figure 5 : Schéma illustrant la division en volumes de maisons mitoyennes contournant un débord de toiture

<sup>109</sup> <https://www.eff.fr/actualites/immobilier/rapports-entre-fonds-voisins/details.html?ref=UI-39bc46f4-f225-4852-b73a-8c5380ece905> (Consulté en Juillet 2019)

<sup>110</sup>D. DECHENAUD, « Servitudes - Reconnaissance par la Cour de cassation de la servitude de surplomb », La Semaine Juridique Edition Générale n° 40, Lexis 360, 1er Octobre 2008

Comme les maisons mitoyennes ne comporteront pas ici d'équipements communs – autre qu'un éventuel mur mitoyen dont les règles sont définies dans le Code civil - l'utilisation d'une convention de gestion plutôt que d'un organisme semblera être plus avantageuse. Il conviendra alors de préciser dans celle-ci les éventuels dédommagements en cas de dégradation due au débord de toiture.

La division en volumes n'est pas un régime temporaire. Il est cependant possible de demander des modifications. Celles-ci nécessiteront de mettre à jour tous les documents créés et parfois d'obtenir l'accord de l'organisme de gestion ou de l'autre volumier. Dans le cas d'une régularisation d'empiètement aérien par division en volumes, il sera difficile pour le propriétaire de surélever son bâtiment au-dessus de l'altitude du débord. Il ne pourra pas exiger sa démolition, car celui-ci ne sera pas inclus dans sa propriété, mais bien dans le volume de l'autre volumier. S'il souhaite absolument surélever sa maison, il devra demander à son voisin de modifier sa toiture, de diviser son volume en créant un nouveau volume correspondant à l'espace occupé par l'ancien débord, de lui vendre ce volume et de faire une réunion de volumes. Il sera cependant dépendant de la volonté de son voisin de vendre cette partie. Il devra de plus prendre en charge les frais de modification des documents de la division en volumes.

C'est donc un mode de division de la propriété qui permet de résoudre les problèmes d'empiètements, mais qui, dans les faits, est trop lourd à mettre en place au vu d'un simple problème de débord de toiture. L'individualité qu'il procure est très intéressante, mais sa mise en place et sa modification sont coûteuses. D'autres solutions sont plus avantageuses dans ce cas pour éviter les contentieux.

### **III.1.1.3 Accorder une jouissance spéciale au propriétaire du débord**

Une autre solution est de bénéficier de l'absence d'un *numerus clausus* des droits réels afin de mettre en place une jouissance spéciale.

Ce droit réel permettra d'accorder le débord de toiture sur la parcelle voisine en empêchant les avantages qui peuvent découler de l'usage prolongé de l'espace occupé par l'élément (exemple : prescription acquisitive). La division parcellaire sera nécessaire afin d'individualiser les maisons et le droit réel de jouissance spéciale permettra d'empêcher la démolition du débord de toiture pour cause d'empiètement.

Ce droit réel de jouissance spéciale résolvant l'empiètement sera créé par convention et celle-ci devra être signée dès la vente d'un des fonds. Elle devra être publiée au service de

la publicité foncière afin de devenir opposable aux tiers. Les futurs acheteurs seront alors dans l'obligation de respecter cette convention et l'empiétement ne resurgira pas suite à un changement de propriétaire.

Il sera possible, en le précisant dans la convention, d'imposer la correction de la toiture dans le cas où le futur propriétaire de l'autre maison souhaiterait la surélever et serait empêché par le débord. Il sera conseillé de prévoir que les coûts soient supportés par la personne à l'origine du changement. D'autres compléments pourront être inscrits dans la convention. Cela permettra d'éviter les contentieux en prévoyant, dès la signature de la convention, la résolution de tous les problèmes que les intéressés pourraient imaginer.

Comme ce droit réel ne peut être perpétuel, il semble plus logique dans notre cas de le faire cesser lors de la démolition du débord de toiture. Prévoir un nombre d'années défini pour la durée de vie du droit nécessiterait la signature d'une nouvelle convention, à la fin de l'ancienne, si l'élément créant l'empiétement existe toujours. Cela créerait donc une insécurité, car les propriétaires ne seraient pas dans l'obligation de renouveler la convention.

Cette solution est donc particulièrement adaptée pour résoudre les problèmes d'empiétement. En mettant en place ce droit en même temps que la vente, les acquéreurs achèteront en connaissance de cause. De plus, la passation du contrat ultérieurement à la vente autoriserait les nouveaux propriétaires à refuser la convention et à demander la destruction de l'empiétement. On souhaite ici maintenir les maisons telles qu'elles sont et faciliter la division. Ce droit a l'avantage de pouvoir courir uniquement pendant la durée de vie du débord. Ainsi, si celui-ci venait à être démoli, le droit n'aura plus lieu d'exister et le propriétaire n'en subira plus les effets.

### III.1.2 L'empiétement souterrain constitué par une cave

La cave est un élément qui peut également poser problème lors d'une division. Elle n'est souvent pas repérable en surface et dans le cas de maisons mitoyennes, il est y a une probabilité pour qu'elle soit implantée sous les deux maisons. La division provoquerait donc un empiétement et les intéressés ne souhaiteraient pas forcément démolir l'élément en cause. Il convient alors de prendre en

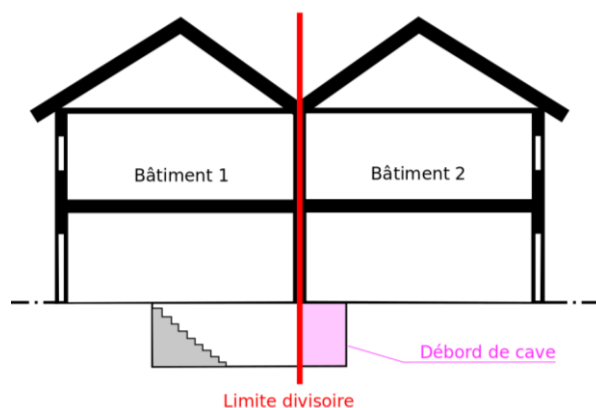


Figure 6 : Schéma illustrant l'empiétement créé par une cave lors d'une division de maisons mitoyennes

compte la cave lors de la division afin d'éviter les contentieux et de sécuriser l'opération. On part du principe que la cave n'est accessible que par une seule des deux habitations et ne constitue donc pas un équipement commun.

### **III.1.2.1 Adapter la limite divisoire grâce à la division en volumes**

Comme pour un débord de toiture, la division en volumes peut également avoir un intérêt dans la résolution de ce type d'empiétement.

L'objectif est ici d'inclure la totalité de la cave dans la propriété par laquelle elle est accessible. L'opération nécessite une fois de plus de produire un EDDV, un plan de division, des coupes et de prévoir les servitudes et la répartition des charges.

Il n'y aura pas dans ce cas de servitudes particulières et les charges devraient être très réduites. Il est en effet, peu de travaux communs peuvent être imaginés et il semble plus adéquat de faire le choix d'une convention de gestion plutôt que celui d'un organisme (par absence d'équipement commun). Cela n'engendrera donc pas de frais de gestion supplémentaires.

Il convient cependant de prévoir, dans la convention de gestion, des éventuels dédommagements en cas de sinistres provoqués par la détérioration de la cave. En effet, comme l'ouvrage est implanté sous un bâtiment, ce dernier pourrait subir des dégâts si la cave venait à s'effondrer par exemple.

Par cette opération, le propriétaire ne possédant pas la cave ne pourra facilement décider de creuser sous sa maison pour y faire un sous-sol. Pour ce faire, il devra demander des modifications des documents de la division et la démolition d'une partie de la cave, mais l'autre propriétaire sera en droit de refuser.

Comme dans le cas du débord de toit, la division en volumes a l'avantage de résoudre les problèmes d'empiétement et de prévoir une gestion cohérente. Elle reste contraignante (coûts de l'opération, limite les modifications...), mais est tout de même envisageable en présence d'empiétements importants comme ceux dus à des caves.

### **III.1.2.2 Devenir propriétaire de la cave grâce au droit de superficie**

Afin de simplifier l'opération, en comparaison à la division en volumes, une solution peut résider dans l'utilisation du droit de superficie.

Ce droit, créé de manière conventionnelle, permet d'appliquer des droits différents sur la superficie et le tréfonds d'une même assiette foncière. Il peut être cédé ce qui permet à

l'acquéreur de devenir propriétaire d'un de ces espaces seulement. Ce droit est très proche de la division en volumes, mais à l'avantage d'être bien moins contraignant, car on ne cherche pas ici à gérer un équipement commun. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir une convention de gestion ou de faire appel à un organisme.

Pour appliquer ce montage dans le cas d'une cave, il sera nécessaire de diviser les maisons mitoyennes. Il sera conseillé de créer trois parcelles filles plutôt que deux. Cela permettra de ne pas contraindre le propriétaire de la seconde maison sur la totalité de l'assiette foncière de celle-ci (voir schéma ci-dessous). Seront ainsi créés :

- Une parcelle correspondant à la maison mitoyenne qui a la possibilité d'accéder à la cave (1),
- Une parcelle délimitée par l'espace occupé par le débord de cave (2),
- Une parcelle correspondant au reste de la seconde maison (3).

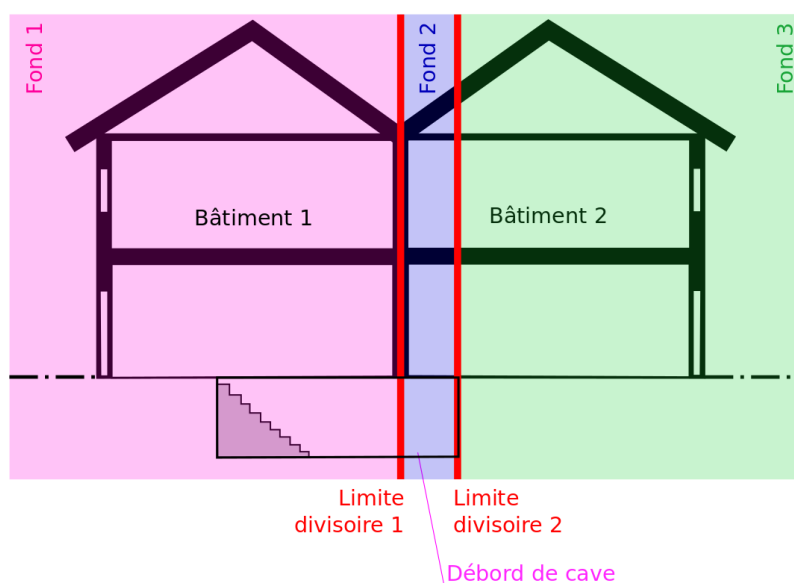


Figure 7 : Schéma illustrant les 3 fonds créés (dont le fond 2, délimité par le débord de cave)

L'intérêt ici est de mettre en place ce droit sur le fond n°2 afin de séparer l'espace occupé par la maison de celui occupé par la cave. Ce droit ne prendra pas effet sur la totalité de l'espace occupé par la maison (2 et 3), mais sur l'assiette foncière matérialisée par le débord de cave. Cela permettra au propriétaire du reste (3) de jouir pleinement du tréfonds de sa propriété.

La convention créant et cédant ce droit sera mise en place en même temps que la vente d'une des maisons. Un état descriptif de division sera nécessaire et permettra de détailler les divisions et surtout de préciser à quelle altitude la séparation horizontale est faite. Il

conviendra ici de choisir celle correspondant au bas de la dalle de la maison et au haut de la cave. Attribuer une valeur n'est cependant pas une chose facile dans ce cas.

Il sera possible de prévoir dans la convention d'éventuels dédommagements en cas de dégradations causées par la cave. Ce contrat devra faire l'objet d'une publicité foncière afin de devenir opposable aux tiers et de sécuriser l'opération en cas de changement de propriétaire.

Même si ce droit a vocation à être perpétuel, car il confère un droit de propriété, il sera conseillé de prévoir dans la convention d'y mettre fin lors de la disparition de la cave. Le propriétaire de la superficie deviendra aussi propriétaire du tréfonds et jouira de la totalité de son assiette foncière.

Cette opération permet alors de bénéficier des avantages de la division en volumes, à savoir de créer des fonds indépendants et d'appliquer des droits différents sur une même assiette foncière, en évitant les contraintes liées à sa mise en place. Même si des documents supplémentaires complétant la division sont nécessaires, ce droit semble applicable et peu coûteux à mettre en place.

### **III.1.2.3 Jouir de la cave grâce au droit réel de jouissance spéciale**

Il semble également possible de profiter des possibilités apportées par le droit réel de jouissance spéciale pour résoudre ce type d'empiétement.

Le principe est le même pour un débord de toiture (voir partie III.1.1.3) que pour une cave. Ce droit est créé par convention et ne peut être perpétuel, car il ne confère pas une réelle propriété. C'est un démembrement qui permet au propriétaire d'une des maisons de jouir de la partie de sa cave dépassant sous la seconde sans qu'on puisse lui demander de régulariser l'empiétement. Il convient ici de prévoir l'existence du droit réel sur toute la durée de vie de la cave. La convention devra être signée en même temps que la vente d'une des maisons. Elle sera publiée au service de la publicité foncière pour devenir opposable aux tiers et donc aux éventuels futurs propriétaires.

Le droit réel de jouissance spécial permet lui aussi de résoudre ce type d'empiétement et, en comparaison au droit de superficie, ne confère pas de propriété. C'est donc une solution alternative qui convient de prendre en compte, car elle permet premièrement de simplifier la division parcellaire. En effet, seules deux parcelles doivent être créées contre trois pour le droit de superficie. De plus, elle est simple à mettre en place grâce à la

convention et celle-ci peut être adaptée à beaucoup de situations différentes ce qui en fait un outil très utile.

### **III.2 La mise en place d'organisations différentes permettant la gestion des équipements communs**

Afin d'écarter sereinement de régime de la copropriété lors d'une division de maisons mitoyennes, il est important de garder à l'esprit qu'aucun élément en indivision ne peut être défini en plus des parties individualisées. Il est également intéressant de considérer les maisons mitoyennes comme des « ensembles immobiliers qui [...] comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés »<sup>111</sup>. Dans ce cas, le statut de la copropriété ne s'applique que si une organisation différente n'avait été prévue par une convention. Il convient alors de diviser les maisons mitoyennes en empêchant la création de parties indivises et de prévoir une gestion des équipements communs.

#### **III.2.1 Gestion conventionnelle d'un local poubelle, élément disjoint des maisons mitoyennes**

Le local poubelle, utile à plusieurs propriétaires différents, semble être un problème marginal, mais sa résolution peut être appliquée à plusieurs autres équipements communs.

Il est nécessaire de choisir dans un premier temps quel montage doit être mis en œuvre. La division en volumes pourra être écartée, car le local poubelle de maisons mitoyennes se trouve généralement au rez-de-chaussée. La création d'une parcelle dédiée au local poubelle mise en indivision est à proscrire afin d'éviter la requalification en copropriété. La mise en indivision de l'ensemble des deux maisons et du local serait excessivement contraignante au vu de la faible importance de l'équipement commun. La seule possibilité viable semble alors être la division parcellaire des maisons et la gestion conventionnelle du local. Ce dernier sera alors inclus dans l'un des deux fonds.

La convention de gestion est généralement utilisée dans les divisions en volumes et constitue une alternative à l'organisme de gestion. Rien n'empêche cependant son usage lors d'une division parcellaire. Cette dernière créera les deux fonds indépendants et la convention permettra de prévoir l'usage, la répartition des charges, la prise de décision... concernant le local poubelle. Pour cela, un réseau de servitudes prévoira l'accès et la

---

<sup>111</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 – Article 1-2



jouissance du local à l'autre propriétaire. Les intéressés auront pour obligation de ne mettre en œuvre aucune opération qui empêcherait l'usage normal du local ou sa pérennité.

L'entretien, la réparation et la reconstruction du local seront faits à frais communs, car les deux maisons mitoyennes en auront l'utilité. Il pourra également être autorisé dans la convention des règles particulières comme le libre entretien du local à tout moment par un des propriétaires à ses frais. Il pourra de plus être prévu une reconstruction supportée exclusivement par un des intéressés s'il est responsable de la démolition.

En dehors de ces cas particuliers, les frais ne pourront être engagés qu'après avoir recueilli l'accord unanime des deux propriétaires. Il n'est malheureusement pas possible d'échapper à cette condition, car son absence permettrait à un des propriétaires de forcer l'autre à faire des modifications. Le nombre de décisions à prendre semble cependant très réduit au vu de la faible importance du local poubelle. Les sources de blocage existent donc, mais sont peu nombreuses. Ces dernières ne concernent que le local poubelle, car la jouissance des maisons aura été définie comme exclusive à chacun des deux propriétaires.

Il semble possible, afin de résoudre un blocage, de prévoir dans la convention une clause de médiation qui obligerait les parties à participer à des réunions organisées par un médiateur et à collaborer de bonne foi<sup>112</sup>. Cette solution est coûteuse pour les propriétaires et n'est malheureusement pas infaillible (voir partie I.3.2), car les blocages peuvent persister. La convention devra enfin être publiée au service de la publicité foncière pour devenir opposable aux tiers.

Cette solution permet donc de gérer facilement et à faible coût un équipement commun et de procurer l'indépendance souhaitée par les propriétaires. La seule source d'incertitude est la nécessité de l'unanimité dans la prise de décision. Celle-ci ne concerne cependant que le local poubelle et non les maisons mitoyennes qui jouissent d'une grande indépendance.

### **III.2.2 Gestion d'une toiture commune aux maisons mitoyennes**

Comme indiqué précédemment, les toitures communes apparaissent très souvent dans le cas de maisons mitoyennes. C'est un élément particulièrement difficile à traiter, car

---

<sup>112</sup> <http://mediation-poitiers.org/clause-de-mediation-dans-les-contrats> (Consulté en Mai 2019)

il est nécessaire d'en prévoir une gestion efficace pour ne pas mettre en péril les habitations. Il est également important de satisfaire au mieux la volonté d'indépendance des propriétaires.

### **III.2.2.1 L'indivision conventionnelle de l'ensemble immobilier**

L'indivision conventionnelle appliquée aux maisons mitoyennes peut être intéressante dans la gestion de la toiture commune.

Elle a pour conséquence d'abandonner la division parcellaire à la faveur d'une gestion conventionnelle de la masse indivise. Il en résulte une perte d'indépendance, mais celle-ci peut être contrecarrée par l'attribution de jouissances privatives des habitations dans la convention. Les deux indivisaires se comporteront alors comme les propriétaires des deux maisons mitoyennes. L'un ne pourra prendre des décisions portant sur le bien défini comme jouissance privative de l'autre. Seule la toiture nécessitera une prise de décision commune. Il conviendra d'ajouter dans la convention l'obligation pour les intéressés de ne mettre en œuvre aucune opération qui empêcherait l'usage normal de la toiture ou sa pérennité.

L'indivision sera mise en place par une convention signée en même temps que la vente d'une des maisons. Elle détaillera dans un premier temps les jouissances privatives attribuées à chacun des indivisaires. Il ne sera pas utile d'imaginer des indemnités dues à celles-ci, car les deux indivisaires en bénéficieraient. Elle prévoira ensuite que l'entretien et la réparation de la partie de toiture surplombant une habitation seront faits par l'indivisaire qui en a l'usage à ses frais. Seule la reconstruction de la toiture sera financée par les deux indivisaires.

En présence de seulement deux indivisaires, il convient de se poser la question de la nécessité d'un gérant. En s'en passant, les indivisaires peuvent prendre les décisions qui concernent la toiture en demandant l'accord de l'autre. C'est une solution cohérente, mais qui peut amener à des blocages en cas de conflits. Le gérant pourra quant à lui prendre la plupart des décisions seul. Désigner un des indivisaires comme gérant lui donnera cependant le pouvoir d'imposer ses décisions à l'autre ce qui n'est pas souhaitable. Un tiers pourra sinon être désigné et aura la responsabilité de prendre les décisions pour les deux indivisaires. Cela permettra de résoudre les conflits, mais pourra amener à des décisions incohérentes causées par son désintérêt. Il devra alors être choisi pour son impartialité. Les

intéressées devront se soumettre à ses décisions et le rémunérer pour ses actions (qui devraient être assez rares).

La convention prendra effet pendant 5 ans puis pourra être renouvelée soit pour 5 ans maximum, soit pour une durée indéterminée. Comme on souhaite faire perdurer ce montage, le renouvellement à durée indéterminée semble plus adéquat et pourra être fait tacitement en le prévoyant dans la convention. Cela n'imposera pas aux indivisaires des démarches supplémentaires. Avant la date de fin du premier engagement, les indivisaires ne pourront demander le partage de l'indivision facilement. Après le renouvellement à durée indéterminée, le partage pourra être demandé à n'importe quel moment sans justification. Cela semble être une insécurité, mais dans les faits, les indivisaires n'auront pas d'intérêt à sortir de l'indivision. Ils perdraient en effet la liberté de gestion qu'apporte le régime et devraient en mettre en place un autre. On peut voir la possibilité de sortir facilement de l'indivision non pas comme un élément à risque, mais comme un dernier recours en cas de contentieux. Si l'indivision devient ingérable, il sera possible de mettre en œuvre le partage et d'en accepter les conséquences.

Malgré les risques qu'apporte ce montage, l'indivision conventionnelle semble applicable pour gérer un équipement commun. Elle ne permet pas d'individualiser les maisons mitoyennes, mais peut leur attribuer des jouissances privatives. C'est un montage peu coûteux, car aucune division n'est nécessaire. Seule la rédaction de la convention est à prévoir. L'inconvénient principal semble cependant être la difficulté de trouver un acquéreur correctement informé acceptant le risque du régime. En cas d'échec, le partage de l'indivision sera toujours possible, mais nécessitera de mettre en place un nouveau régime.

### **III.2.2.2 La création d'un volume correspondant à la toiture, gérée par un organisme**

Il est également envisageable d'avoir recours à une division créant un volume dédié à la toiture en plus des deux correspondant aux habitations.

Comme il semble étrange d'attribuer la totalité de la toiture à un des volumiers – qui serait propriétaire de la partie surplombant l'habitation de l'autre ce qui irait à l'encontre de la volonté d'indépendance – celle-ci sera rétrocédée à un organisme de gestion. Cela impose donc la présence de ce dernier et empêche l'utilisation d'une convention de gestion.

La gestion de l'immeuble sera cependant plus sécurisée, mais plus lourde pour les intéressés. La répartition des coûts, la prise de décision, les assemblées générales, l'usage

de la toiture, les sanctions... seront définis dans les statuts de l'association. Les dépenses seront à frais communs, car les deux propriétaires profiteront de la toiture. La prise de décisions, concernant l'équipement commun, interviendra lors d'assemblées générales et nécessitera l'unanimité. C'est une source de blocage, mais il semble déraisonnable, comme exposé précédemment, de s'en écarter en donnant plus de pouvoir à un des volumiers. Le recours à la médiation sera également possible. Les volumiers profiteront cependant d'une grande indépendance sur leurs habitations.

C'est une solution qui est coûteuse pour les intéressés, car elle nécessite l'élaboration de documents obligatoires à la division en volumes et la rédaction des statuts de l'association par un notaire. Il est également nécessaire de rémunérer l'organisme qui devra gérer l'équipement commun (la toiture).

Elle est de plus moins sécurisante, car un risque de requalification en copropriété peut exister. Cela peut se produire si l'organisation ne peut résoudre des problèmes amenant à des désaccords dans l'immeuble. Il est donc très important de chercher à prendre en compte toutes les situations possibles dans les documents de la division afin de limiter ce risque. Il faut cependant garder à l'esprit que ce type de montage ne pourra jamais répondre parfaitement à toutes les situations.

La division en volumes est donc applicable dans ce cas, mais est relativement contraignante. Cette solution n'apporte qu'une indépendance partielle et ne sécurise pas totalement la gestion. Elle est donc à comparer à d'autres montages plus à même de résoudre ce type de problème.

### **III.2.2.3 La création de deux parcelles indépendantes et la gestion conventionnelle de la toiture**

Une troisième possibilité dans le cas d'une toiture commune semble être la division parcellaire créant deux parcelles indépendantes. Chacun de deux propriétaires possédera une des maisons ainsi que la partie de toiture la surplombant.

Le régime de la copropriété est alors écarté par la création de deux parcelles faisant l'objet de droits de propriété privatifs et d'aucune partie commune. Il sera cependant nécessaire de préciser l'absence de séparation physique de la toiture dans un état descriptif de division<sup>113</sup>.

La gestion de l'élément se fera par une convention de gestion signée en même temps que la vente d'une des propriétés. Comme les deux parcelles seront indépendantes, chaque propriétaire aura la charge d'entretenir et de réparer sa partie de toiture à ses frais. Cela ne nécessitera pas l'accord des deux intéressés. La reconstruction sera quant à elle financée à frais commun et nécessitera l'accord unanime des propriétaires. Il sera utile d'ajouter dans la convention l'obligation pour les intéressés de ne mettre en œuvre aucune opération qui empêcherait l'usage normal de la toiture ou sa pérennité.

Si la totalité de la toiture est à reconstruire, il conviendra d'imposer que la nouvelle soit séparée physiquement en deux parties surplombant les deux habitations. Cela mettra fin à l'équipement commun ainsi qu'à la convention elle-même qui sera devenue inutile. Les deux maisons mitoyennes seront alors parfaitement indépendantes. La démolition d'une des maisons entraînera également l'obligation pour son propriétaire d'adapter la toiture surplombant l'autre habitation à ses frais.

Une des insécurités dans ce type montage réside dans la soumission au respect de la convention par les propriétaires. Même si des actions en justice sont possibles en cas de non-respect, cette procédure sera toujours contraignante pour les intéressés. Il faut cependant garder à l'esprit que peu d'événements peuvent réellement nécessiter le respect de la convention (démolition, reconstruction de toiture...).

L'autre point négatif est qu'en cas de vente d'une des parcelles, une nouvelle convention devra être mise en place. Une insécurité vient alors du fait que l'acquéreur n'aura aucune obligation de la signer. La mise en place d'un autre montage pourra alors être nécessaire.

Cette solution semble être la plus à même de résoudre ce type de problème. Elle permet une grande indépendance des maisons et est peu coûteuse à mettre en place. De plus, elle ne génère pas de frais de gestion et les insécurités semblent pouvoir être surpassées.

---

<sup>113</sup> J. LAFOND, « Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables », JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 15 septembre 2017

## Conclusion

La division de maisons mitoyennes est donc problématique à cause, dans un premier temps, des empiétements qui peuvent découler de l'imbrication des bâtiments. Une fois les maisons divisées, tout élément débordant sur la propriété d'autrui pourra faire l'objet d'une demande de démolition. Cela constitue donc une insécurité pour les futurs acquéreurs. Dans un second temps, la présence d'équipements communs utiles aux deux propriétaires pourra imposer la mise en place d'une copropriété. Or, ce régime effraie à cause de la lourdeur et de la perte d'individualité qu'il entraîne. Il est donc nécessaire de se demander quel montage est le plus à même de sécuriser de telles divisions.

La copropriété est particulièrement contraignante, car elle impose le même régime à des immeubles contenant des centaines de lots qu'à ceux n'en contenant que deux. La jouissance des parties communes, la liberté de gestion, l'individualité... sont autant de possibilités limitées par le règlement de copropriété. De plus, la prise de décision est elle aussi réglementée et impose l'unanimité en présence de seulement deux lots. Les blocages sont donc fréquents ce qui fait de la copropriété un régime peu sécurisant lorsqu'il est appliqué à deux maisons mitoyennes.

Des montages alternatifs sont cependant applicables, mais doivent absolument être justifiés pour que le régime précédent soit écarté. C'est particulièrement le cas pour la division en volumes qui est un régime assez proche de la copropriété. Elle permet de résoudre des problèmes d'empiétement et tente d'apporter des réponses aux problèmes de gestion des équipements communs. Son utilisation est globalement plus sécurisante, mais est très lourde à mettre en place au vu de la simplicité de la demande d'individualisation de deux maisons mitoyennes.

La mise en indivision volontaire par une convention peut être intéressante en présence d'équipements communs. Elle permet une grande liberté dans la gestion des biens indivis, mais est limitée par son caractère précaire, sa temporalité courte et son manque d'individualité. C'est en effet le seul montage cité qui ne divise pas les maisons même si l'attribution de jouissances privatives est tout de même possible.

Enfin, pour permettre une grande indépendance et une sécurisation de la division, des conventions peuvent être mises en place afin de résoudre les problèmes d'empiétements. Le droit de superficie permet de créer des séparations horizontales afin d'attribuer différents éléments superposés aux deux propriétaires. Le droit réel de jouissance spéciale permet

quant à lui de ne pas attribuer la totalité de la propriété, mais seulement certains droits qui permettent d'accorder l'empiètement d'une des maisons sur la seconde.

Ainsi, sécuriser la division en prenant en compte les empiètements est réalisable de différentes manières. Il n'en est pas de même en présence d'équipements communs. En effet, aucune des solutions ne saurait résoudre tous les problèmes en permettant une grande indépendance, une gestion cohérente et une simplicité de mise en œuvre.

Il semble alors nécessaire de penser à un autre mécanisme qui permettrait de satisfaire pleinement les intéressés tout en évitant les contentieux. Une adaptation d'un des montages cités est aussi envisageable. Les ordonnances attendues de la loi ELAN amèneront peut-être cette adaptation en l'appliquant au régime de la copropriété. Il sera alors très intéressant d'étudier comment la nécessité de l'unanimité pour la prise de décision évoluera. C'est en effet ce point qui est le plus problématique dans la copropriété comme dans les autres montages.

Il serait également intéressant de se poser la question du montage le plus adapté à la division de maisons mitoyennes quand plusieurs des problèmes exposés sont présents. En effet, les solutions permettent de résoudre un problème d'empiètements ou d'équipements communs, mais pas nécessairement les deux en même temps. Certaines semblent cumulables et d'autres peuvent peut-être répondre par elles-mêmes à toutes les questions.

Ce travail me permettra d'envisager mon stage d'expertise plus sereinement grâce aux notions que j'ai pu étudier. Je connais désormais mieux le cœur de métier d'un géomètre expert et les questionnements juridiques qu'il peut être amené à résoudre. J'ai appris que l'une des premières préoccupations du géomètre est de répondre à des interrogations des clients. Je saurais pour cela appliquer les montages que j'ai détaillés même en dehors d'un cas de division de maisons mitoyennes.

## Bibliographie

- Ouvrage imprimé
  - Ordre des Géomètres-Experts, *Code du Géomètre-expert*. Lexis Nexis, 2017. 1260 p.
  
- Travaux Universitaires
  - M. FERRER, *Vers une gestion optimale et homogène sur l'ensemble du territoire national des superpositions naturelles de propriétés*. Travail de fin d'étude, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes, 2015, 98p.
  
- Articles de périodiques imprimés
  - *Projet de loi logement : après une réforme à toute ALUR, on prend son ELAN pour être "En marche"*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 2e trimestre, N°120, p 4 à 5.
  - *Les visées des ordonnances sur le droit de la copropriété et les amendements proposés par l'ARC*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 3e trimestre, N°121, p 4 à 9.
  - *Les orientations des ordonnances sur le droit de la copropriété*. La revue de l'ARC et de l'UNARC, 2018, 4e trimestre, N°122, p 4 à 6.
  - S. LAPORTE-LECONTE. *Division en volume et convention de gestion*. BIP, Ordre des Géomètres Experts – Consultation ICH, Décembre 2012, p 9 à 12.
  
- Article en ligne
  - H. PERINET-MARQUET, *LES NOUVEAUX DROITS REELS AU CŒUR DE LA PRATIQUE NOTARIALE - Les notaires militent pour un droit de propriété plus libre et inventif*», Synthèse – Communiqué, 2 février 2017. Consultable à l'adresse :  
[https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP%20Colloque%20droits%20reels\\_02%2002%202017%20.pdf](https://www.notaires.fr/sites/default/files/CP%20Colloque%20droits%20reels_02%2002%202017%20.pdf)
  
- Encyclopédies juridiques
  - A. LEBATTEUX-SIMON, « Alternatives - Les alternatives à la copropriété », *Loyers et copropriété* n°1, Lexis 360, Janvier 2015
  - M. DESTREGUIL, « Empiètement sur le terrain d'autrui : pas de contrôle de proportionnalité ! », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 21-22, Lexis 360, 25 Mai 2018
  - J-L. ELHOUEISS, « Les rapports entre servitude et empiètement », *La Semaine Juridique Edition Générale* n° 37, Lexis 360, 10 septembre 2003.
  - A. BLAISE, « App. Art. 544 à 577 - Fasc. 42 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. », *JurisClasseur Civil Code*, Lexis 360, 9 Mai 2017



- H. CHARLIAC, « App. Art. 544 à 577 - Fasc. 22 : COPROPRIÉTÉ. – Statut de la copropriété. – Règlement de copropriété », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 25 novembre 2012
- J. LAFOND, « Fasc. 90 : COPROPRIÉTÉ. – Charges de copropriété. – Charges dites "générales". – Applications », JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 7 Novembre 2012
- « Assemblées générales des copropriétés à deux copropriétaires : règles de majorité », Loyers et Copropriété n° 5, Lexis 360, Mai 2017
- « Copropriété à deux personnes – Commentaire », Loyers et Copropriété n° 1, Lexis 360, Janvier 2015
- N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-10 : DIVISION EN VOLUMES. – Nature et principes », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 1 novembre 2016
- N. LE RUDULIER, « Fasc. 107-20 : DIVISION EN VOLUMES. – Construction et gestion », JurisClasseur Construction – Urbanisme, 23 septembre 2013
- J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Notion. Objet », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 7 décembre 2018
- J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision légale. Gestion de l’indivision. Droits et obligations des indivisaires », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 décembre 2018
- J-B DONNIER, « Synthèse - Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 9 décembre 2018
- J-B DONNIER, « Art. 815 à 815-18 - Fasc. 70 : SUCCESSIONS. – Indivision. – Indivision conventionnelle », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 20 avril 2012
- S. LAPORTE-LECONTE, « Fasc. 251-30 : LE DROIT DE SUPERFICIE », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Lexis 360, 2 septembre 2016
- M. KEBIR, « Démembrement de la propriété : droit réel de jouissance spéciale », Dalloz actualité, 21 novembre 2012
- F. DANOS, « Propriété - Servitude et droit réel de jouissance spéciale », La Semaine Juridique Edition Générale n° 27, Lexis 360, 8 Juillet 2019
- S. LE NORMAND-CAILLERE, « La non-perpétuité du droit réel de jouissance spéciale », La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 31-35, Lexis 360, 30 Juillet 2015
- N. KILGUS, « Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ? », Dalloz actualité, 19 Juin 2018
- J. HUGOT, J-F PILLEBOUT, « Fasc. 10 : SERVITUDES. – Nature. – Classification », JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 1 septembre 2011
- F. ROUVIERE, « Synthèse - Servitudes du fait de l’homme », JurisClasseur Civil Code, Lexis 360, 25 octobre 2018
- D. DECHENAUD, « Servitudes - Reconnaissance par la Cour de cassation de la servitude de surplomb », La Semaine Juridique Edition Générale n° 40, Lexis 360, 1er Octobre 2008

- J. LAFOND, « Fasc. 2 : COPROPRIÉTÉ. – Bâtiment unique. – Mise en copropriété. – Vérifications préalables », JurisClasseur Notarial Formulaire, Lexis 360, 15 septembre 2017
- Guides
  - Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La copropriété, 97p.
  - Commission Immobilier de l'Ordre des géomètres-experts, 2012. La division en volumes, 85p.
- Codes
  - Code Civil
  - Code de la procédure civile
- Décision de justice
  - Cour de cassation :
    - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12/03/2008, n°07-10164, bull. 2008, III, n°47
- Lois et décrets d'application
  - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (publié au JO le 11/07/1965) et son décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 (publié au JO le 22/03/1967)
  - LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (publié au JO le 24/11/2018)
- Sites Web
  - <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5251-PGP> (consulté en Février 2019)
  - <http://modulhabitat.com/les-flops-de-la-maison-mitoyenne/> (consulté en Février 2019)
  - <https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/> (consulté en Avril 2019)
  - <http://www.ancc.fr/comment-passer-en-syndic-benevole> (Consulté en Mars 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589> (Consulté en Avril 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137> (Consulté en Mars 2019)
  - <https://www.anil.org/convocation-assemblee-generale-copropriete/> (Consulté en Février 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1107> (Consulté en Avril 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2590> (Consulté en Avril 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603> (Consulté en Mars 2019)
  - <https://www.coproconseils.fr/coproprietaire-qui-ne-paie-pas-ses-charges-que-faire/> (Consulté en Mars 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1822> (consulté en Avril 2019)
  - <https://www.village-justice.com/articles/loi-elan-droit-copropriete-droit-des-coproprietes-pas-une-reforme-mais-trois,29766.html> (Consulté en Avril 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296> (Consulté en Mars 2019)
  - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194> (consulté en Mars 2019)
  - <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/droit-de-superficie.php> (Consulté en Février 2019)

- <https://www.logic-immo.be/fr/nouvelles-immo/quoi-sert-un-debord-de-toit-1083.html> (Consulté en Février 2019)
- <http://mediation-poitiers.org/clause-de-mediation-dans-les-contrats> (Consulté en Mai 2019)
- <https://www.evl.fr/actualites/immobilier/rapports-entre-fonds-voisins/details.html?ref=UI-39bc46f4-f225-4852-b73a-8c5380ece905> (Consulté en Juillet 2019)

## Liste des figures

Figure 1 Maisons mitoyennes présentant une toiture commune .....	7
Figure 2 : Nuage de points 3D illustrant la présence d'une cave empiétant sur la propriété d'autrui.	8
Figure 3 : Schéma des 2 possibilités de définition de la superficie et du tréfonds .....	33
Figure 4 : Schéma illustrant le débord de toiture au-dessus d'une maison mitoyenne .....	39
Figure 5 : Schéma illustrant la division en volume de maisons mitoyennes contournant un débord de toiture.....	41
Figure 6 : Schéma illustrant l'empiètement créé par une cave lors d'une division de maisons mitoyennes.....	43
Figure 7 : Schéma illustrant les 3 fonds créés (dont le fond 2, délimité par le débord de cave).....	45

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Comparaison des différents montages exposés.....	38
--------------------------------------------------------------	----

## **Sécuriser la division de maisons mitoyennes en présence d'empiétements ou d'équipements communs.**

**Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2019**

---

### **RESUME**

La division parcellaire de maisons mitoyennes est source de problèmes d'empiétements et de gestion d'équipements communs. La copropriété peut normalement être appliquée pour les résoudre, mais n'est dans les faits pas efficace en présence de seulement deux lots.

D'autres montages peuvent alors être mis en place afin de sécuriser la division en respectant au mieux l'indépendance souhaitée par les propriétaires. La division en volumes peut parvenir à cet objectif, mais n'est pas le régime le plus simple à mettre en place. Les solutions conventionnelles peuvent alors être très utiles afin de générer des droits de superficie, des droits réels de jouissance spéciale voire même des indivisions.

**Mots clés : division parcellaire, maisons mitoyennes, copropriété, volumes, indivision, droit de superficie, jouissance spéciale.**

---

### **SUMMARY**

Dividing party wall houses often cause encroachment trouble and difficulties in common equipment management. Normally, co-ownership is capable of solving these problems but is in fact not very efficient when only two houses are divided.

Other property arrangements can be used to secure the division by providing independence to owners. Create volumes can be a good but a hard answer. Conventional solutions, in turn, can be very useful in creating surface rights, special rights to use and joint ownerships.

**Key words : house division, party wall houses, co-ownership, volumes, joint ownership, surface right, special right of use.**