HAL open science

# La notion de copropriété de fait : l'exemple des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction après-guerre

François Le Coz

**To cite this version:**

François Le Coz. La notion de copropriété de fait : l'exemple des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction après-guerre. Sciences de l'environnement. 2020. dumas-03007554

**HAL Id: dumas-03007554**

**https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03007554**

Submitted on 16 Nov 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**

---

# MÉMOIRE

**présenté en vue d'obtenir**

le **DIPLÔME NATIONAL DE MASTER**
**« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**par**


## François LE COZ


---

La notion de copropriété de fait : l'exemple des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction après-guerre

**Soutenu le Mardi 7 Juillet 2020**

---

**JURY**

| | |
|---|---|
| Monsieur Laurent MOREL | Président du jury |
| Madame Elisabeth BOTREL | Examinateur |
| Monsieur Jean-Christophe BUREAU | Maître de stage |
| Madame Laurence CATIN | Enseignant référent |

« Les dommages certains, matériels et directs causés aux biens immobiliers ou mobiliers par les faits de guerre [...] ouvrent droit à réparation intégrale. »

Article 2 de la loi n°46-2389 du 28 octobre 1946

# Remerciements

Avant de commencer, je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont entouré tout au long de ce stage de Travail de Fin d'Etudes, pour leur soutien et pour leur aide.

Je pense particulièrement à M. Jean-Christophe BUREAU, géomètre-expert, qui a été mon maître de stage pour cet exercice de Travail de Fin d'Etudes. Je le remercie pour son accueil dans sa structure, le temps passé à mes côtés pour m'accompagner dans ce travail de recherche et pour ces précieux conseils au quotidien.

Je tiens à remercier spécialement Mme Laurence CATIN, responsable du pôle immobilier de l'ICH CRDI de l'Ouest, pour m'avoir suivi le temps de cet exercice, de m'avoir apporté ses connaissances précieuses dans ce domaine.

Je remercie également tous les collaborateurs du cabinet Jean-Christophe BUREAU, de m'avoir directement intégré au sein de la structure et pour leur accueil de qualité. Ils ont été d'une aide précieuse pour l'accomplissement de mon travail. Je pense notamment Mmes BUREAU, VIE, BERTUCAT et M. MARTIN.

Merci à tous les interlocuteurs que j'ai contacté lors de mon stage de Travail de Fin d'Etudes pour leurs apports bénéfiques permettant le bon déroulement du travail de recherche.

Enfin, je souhaite remercier le corps professoral de l'Ecole Supérieure des ingénieurs Géomètres et Topographes pour la transmission du savoir dans cette sphère, que j'affectionne tant, et qui m'a été primordiale pour la réalisation de ce présent mémoire.

# Liste des abréviations

AG : Assemblée Générale

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

ASR : Association Syndicale de Remembrement

ASRe : Association Syndicale de Reconstruction

BIMBY : Build In My Back Yard (Construction Dans le Jardin)

CA : Cour d'Appel

Carte G : Carte Gestion professionnel de l'immobilier

Cass. : Cour de cassation

Civ. : Chambre civile

CRDI : Centre de Recherches en Droit Immobilier

CRI : Commissariat technique de la Reconstruction Immobilière

DGEN : Délégation Générale à l'Equipement national

DPU : Droit de Préemption Urbain

EDD : État Descriptif de Division

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal

ESGT : Ecole Supérieure des ingénieurs Géomètres et Topographes

HBM : Habitations à Bon Marché

HLM : Habitations à Loyer Modéré

ICH : Institut de la construction de l'habitation

MRU : Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme

NF : Nouveau Franc

RC : Règlement de Copropriété

SCR : Société Coopérative de Reconstruction

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

# Glossaire

**Accession** : « Mode légal d'acquérir la propriété par extension du droit du propriétaire d'une chose aux produits de cette chose, à tout ce qui s'y unit ou s'y incorpore »[1]. Au sens immobilier, l'« Accession par union ou incorporation à une chose immobilière. »[1]. C'est « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » au vu de l'article 552 alinéa 1er du Code civil.

**Copropriété** : Au sens général ; « Modalité de la propriété dans laquelle le droit de la propriété sur une même chose ou un ensemble de choses appartient à plusieurs personnes dont chacune est investie privativement d'une quote-part accompagnée, sur le tout, en concurrence avec les autres copropriétaires, de certains droits (droit d'usage, pouvoir de gestion au moins à titre conservatoire). »[2]

**Copropriété** : Au sens d'immeuble bâti ; « Mode d'appropriation des immeubles divisés par étages ou par appartements, dans lequel chaque copropriétaire est titulaire d'un lot comprenant la propriété exclusive d'une partie privative et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes, l'ensemble étant doté d'une organisation poussée (règlement de copropriété, syndicat regroupant tous les copropriétaires). »[3]

**Division en volume :** « La division en volumes est une technique juridique consistant à diviser la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, à des niveaux différents, qui peuvent se situer au-dessus comme au-dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant respectivement dans l'emprise de volumes définis géométriquement, en trois dimensions, par références des plans, des coupes et des cotes, sans qu'il existe de parties communes entre différentes fractions »[4]

**DPU : «** Le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité. C'est ce que l'on appelle le droit de préemption. Le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix. »[5]

---

[1] Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, association Henri CAPITANT, Presses universitaire de France (PUF), 2011.
[2] Ibid.
[3] Ibid.
[4] D. Sizaire, « Division en volumes, nature et principes », Jcl. Copropriété, fascicule n°520, 16 mars 1999
[5] Service-public.fr,

**Impératif (ive) :** « Auquel la volonté individuelle ne peut déroger (C. civ., a. 6) ; se dit d'un texte législatif ou réglementaire dont les dispositions d'ordre public l'emportent sur toute volonté contraire que les particuliers auraient exprimée dans un acte juridique (ce caractère impératif n'étant qu'une conséquence, parmi d'autres, de l'ordre public, le mot impératif peut toujours être remplacé par l'expression d'ordre public, mais la réciproque n'est pas vraie). »[6]

**Indivis** : « Non divisés, non encore partagées ; se dit par opposition au bien loti, aux portions privativement attribuées ou bien personnelles, du ou des biens qui sont l'objet d'une indivision ; plus spécialement du bien indivis quant à la propriété. »[7]

**Indivisaire** : « Celui qui est dans l'indivision avec un ou plusieurs autres. Exemple : des cohéritiers, chacun des copropriétaires d'un bien. »[8]

**Local :** « Emplacement en général clos et couvert (maison, appartement, pièce, entrepôt, garage, abri) par opposition à terrain nu. Il peut être d'habitation, commercial ou professionnel. »[9]

**Lot** : Au sens de la copropriété ; « Ensemble des droits appartenant, dans la copropriété des immeubles bâtis, à chaque copropriétaire et comprenant outre la propriété exclusive une partie privative une quote-part dans la copropriété des parties communes. »[10]

**Ordre public :** « Au sens d'un ordre juridique, terme servant à caractériser certaines règles qui s'imposent avec une force particulière (ex. loi ou disposition d'ordre public) et par extension à désigner l'ensemble des règles qui présentent ce caractère. Norme impérative dont les individus ne peuvent s'écarter ni dans leur comportement, ni dans leurs conventions (C. civ., a. 6) ; intérêt supérieur hors d'atteinte des volontés particulières contraires ; limite à la liberté qui fait positivement ressortir les valeurs fondamentales qu'elle protège contre les abus de la liberté. »[11]

**Souveraineté :** « Caractère d'un organe qui n'est soumis au contrôle d'aucun autre et se trouve investi des compétences les plus élevées. »[12]

---

[6] Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, association Henri CAPITANT, Presses universitaire de France (PUF), 2011.
[7] Ibid.
[8] Ibid.
[9] Ibid.
[10] Ibid.
[11] Ibid.
[12] Ibid.

# Table des matières

Remerciements ..... III
Liste des abréviations ..... IV
Glossaire ..... V
Table des matières ..... VII
Introduction ..... 1
I **LES IMMEUBLES ISSUS DE SOCIETES COOPERATIVES DE RECONSTRUCTION CONFRONTES AU REGIME DE LA COPROPRIETE ..... 12**
I.1 LES SPECIFICITES DES IMMEUBLES COLLECTIFS NATIFS DU MECANISME DE LA RECONSTRUCTION ..... 13
I.1.1 L'association syndicale de remembrement : vecteur de la reconstruction ..... 13
I.1.2 Une différenciation des tantièmes de droits indivis des copropriétaires ..... 15
I.1.3 Une appropriation singulière des immeubles issus de SCR ..... 18
I.2 LESDITS IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIETE ..... 20
I.2.1 Loi du 28 juin 1938 : statut de la copropriété au lendemain de la Seconde Guerre mondiale 20
I.2.2 Les limites de ce premier cadre juridique ..... 22
I.2.3 La copropriété impactée par le décret du 14 octobre 1955 sur la publicité foncière ..... 23
I.3 LES IMMEUBLES ISSUS DES SCR IMPACTES PAR L'INELUCTABLE ENCADREMENT JURIDIQUE IMPERATIF DU STATUT DE LA COPROPRIETE ..... 25
I.3.1 Le champ d'application impératif de la loi du 10 juillet 1965 ..... 26
I.3.2 Lesdits immeubles soumis à la gestion collective de la loi du 10 juillet 1965 ..... 28
I.3.3 Des documents réglementaires assujettis à ce cadre juridique ..... 32
I.4 LA NOTION DE COPROPRIETE DE FAIT CONSEQUENCE DU CARACTERE IMPERATIF DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ..... 35
I.4.1 Définition sans définition, mais caractérisée ..... 36
I.4.2 Dysfonctionnement de la copropriété : illustration des immeubles issus de SCR ..... 38
I.4.3 La position du juge ..... 40
I.4.4 Suggestion de définition de la copropriété de fait ..... 42
II **LA REGULARISATION DES COPROPRIETES DE FAIT, UNE FATALITE ..... 44**
II.1 L'ETABLISSEMENT ENCADRE D'UN RC LORS DE SON INEXISTENCE, CAS DES IMMEUBLES ISSUS DE SCR 45
II.1.1 Un rappel de la Cour de cassation avec la décision du 22 mars 2018 ..... 45
II.1.2 Adoption en AG ..... 46
II.1.3 Un RC émanant de l'acte judiciaire ..... 47
II.1.4 La portée du RC ..... 49
II.1.5 Le RC, l'incertitude rempart face au DPU simple ..... 51
II.2 LA NOMINATION DU SYNDIC EN CAS D'ABSENCE ..... 52
II.2.1 Un organe obligatoire réaffirmé par la loi ALUR ..... 53
II.2.2 La régularisation facilitée en AG depuis la loi dite MACRON ..... 54
II.2.3 Apparition de l'administrateur « ad hoc » avec l'ordonnance du 30 octobre 2019 dans la procédure judiciaire ..... 55
II.3 LES POSSIBILITES PERMETTANT DE DEBLOQUER DE TELLES SITUATIONS ..... 57
II.3.1 Le mécanisme de la scission de copropriété ..... 58
II.3.2 La consécration de la division en volume ..... 60
II.3.3 L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, échappatoire au régime de la copropriété . 62
II.3.4 La régularisation par la modification du règlement de copropriété ..... 64
II.4 LA REGULARISATION DE NOTRE CAS D'ESPECE ..... 66

II.4.1 Mise à jour des titulaires de droits ..... 66
II.4.2 Discernement des attributions de droits de copropriété ..... 67
II.4.3 Établissement du règlement de copropriété..... 68
II.4.4 L'approbation de ce règlement de copropriété..... 69
Conclusion ..... 70
Bibliographie ..... 71
Table des annexes ..... 80
Annexe 1 Carte du Bombardement de Nantes du 13 septembre 1943 ..... 81
Annexe 2 Bilan des dommages de guerre de la libération au 30 septembre 1950 ..... 82
Annexe 3 Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme de 1944 à 1958 ..... 83
Annexe 5 Arrêté de clôture des opérations de remembrement par l'ASR de Nantes, 14 novembre 1960 ..... 85
Annexe 6 Projet de répartition des charges lors de l'élaboration du cahier des charges..... 86
Liste des figures ..... 87

# Introduction

« *Il n'y a pas d'innovation sans désobéissance.* »[13]. Effectivement, le sujet découle directement d'une action de désobéissance qui permet de lui attribuer ce caractère inédit. La copropriété a très souvent fait l'objet de mémoire de Travail de Fin d'Études sous différents prismes, cependant certaines variables permettent encore d'innover demain en se retournant, paradoxalement, vers le passé. Le sujet du présent mémoire rend possible ceci en 2020, à travers l'exemple des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction bâtis au lendemain de la Seconde Guerre mondiale.

On retrouve la notion de copropriété jusqu'à la Rome Antique, s'illustrant par la division de maisons par plusieurs copropriétaires. En France, certaines coutumes comme d'Auxerre, d'Orléans, de Montargis, de Bretagne ou du Bourbonnais témoignent de la présence de la copropriété dans l'ancien droit français. Cependant, deux villes attirent l'attention pour leur développement de la copropriété, Nantes et Grenoble. Le développement de la copropriété à Nantes s'explique par l'incendie de 1720 qui obligeait les Nantais à s'unifier pour la reconstruction de maisons collectives, ensuite divisées par étage. Concernant Grenoble, c'était la disposition même de la ville qui se situait dans une enceinte fortifiée et du fait de la présence des conventions « d'albergement »[14] . Ces contraintes ont poussé Grenoble à posséder les conventions de copropriétés les plus sophistiquées du pays jusqu'allant retrouver des règlements de copropriété modernes.

Leur modèle approfondi a laissé des traces dans l'évolution de la copropriété.

Le législateur de 1804 ne prête guère attention à la copropriété lors de la rédaction du Code civil, mais avec les observations des tribunaux de Lyon et de Grenoble, l'article 664 est apparu. Ce dernier disposait que « *Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.* ». Ce texte est critiquable étant donné qu'il met en avant la contribution de chaque copropriétaire dans l'élaboration d'une copropriété. Il ne fait pas mention de la

---

[13] Michel Millot, 29 Novembre 2000, lors d'un cours de design à l'École nationale supérieure des Arts Décoratifs

[14] Contrat spécifique au Dauphiné, véritable bail emphytéotique

gestion collective et d'un intérêt collectif. De plus, le défaut majeur de ce premier texte sur la copropriété provient de l'absence de statut propre à ce mode de propriété.

C'est réellement après une crise aigüe du logement à la sortie de la Première Guerre mondiale que la copropriété est venue sur le devant de la scène. Effectivement, ce système d'habitat collectif répondait à cette urgence de reloger les Français, outre des dommages de guerre, en partie due à une certaine vétusté du parc de logements français et des constructions inachevées par le coût. Il faut rajouter à cela la nécessité d'accès à la propriété, car une partie de la population ne pouvait pas acquérir un bien immobilier dans son ensemble, *a contrario* d'une partie. Cette réalité met en avant l'intérêt d'un regroupement pour le projet de construction à l'inverse de l'impuissance solitaire. De ce constat vont naître les premières formes de Société Coopérative de Reconstruction (nommée par la suite SCR).

Cette phase de reconstruction *a posteriori* de la Grande Guerre a soulevé une volonté de reconstruction nationale. Certaines lois ont vu le jour pour permettre ce souhait comme la loi du 17 avril 1919 qui mettait en place la réparation des dommages causés par les faits de guerre, dite « Chartre des sinistrés ». Le Gouvernement s'était engagé à redresser les ruines du pays[15]. Une deuxième loi va contribuer à ce travail de reconstruction en proposant le regroupement des sinistrés, loi du 15 août 1920 portant fixation sur le régime légal des SCR formées par les sinistrés. Elle va fixer toutes les modalités de mise en place et de fonctionnement des premières SCR. Pour ne pas empiéter sur le développement dudit mémoire, il convient de rester à ce niveau de détail concernant les SCR dans cette partie introductive.

La montée du nombre de copropriétés entre les deux guerres a nécessité un cadre juridique stable constituant un statut propre à ce mode de fonctionnement. Lors de différentes manifestations, ce besoin trouve sa place dans les débats notamment soutenus par les juristes comme MM. COLIN et CAPITANT. Une proposition de loi est déposée le 13 janvier 1933 par le député CAUTRU. Cette dernière fut votée le 10 juin 1938 et promulguée le 28 juin 1938. Elle est la première loi en France à poser un cadre juridique et instituer un statut à la copropriété.

---

[15] Analyse et commentaire de la loi du 17 avril 1919

Il faut bien comprendre à travers cette généalogie de la copropriété que ces évolutions sont nées d'un besoin important de logement. Ce constat peut être réitéré dans l'évolution de la copropriété et dans un certain nombre de secteurs, étant donné qu'une évolution ou révolution est souvent le résultat d'une crise.

Après cette brève présentation de l'origine de la copropriété en suivant son évolution législative jusqu'au premier cadre juridique, nous nous intéresserons plus spécifiquement à la cause de la reconstruction nantaise correspondant à l'exemple du présent mémoire.

Nantes a subi deux attaques aériennes lors de la Seconde Guerre mondiale qui ont marqué tragiquement l'histoire de la ville. Les nantais ont connu de nombreuses alertes de bombardements pendant l941, 1942 et début 1943, sans conséquence désastreuse. Ils étaient accoutumés au son de la sirène prévenant l'arrivée des avions et ne prenaient aucune mesure en conséquence.

Malheureusement le 16 et 23 septembre 1943, Nantes est les pires moments de son histoire. L'alerte a été donnée à 15h35 le jeudi 16 septembre 1943, au-dessus de Nantes, il y avait à ce moment-là 160 appareils alliés qui ont lâché plus d'un millier de bombes de 500 à 1 000 livres anglaises[16]. Ce drame a duré à peine un quart d'heure et il avait été comptabilisé juste après le bombardement plus de 600 points de chute, dont 50 voies centrales condamnées[17]. Les dégâts étaient lourds, dont 80 chantiers de déblaiement soit 800 hommes de mobilisés dès le 17 septembre 1943. Le nombre de sinistrés est très important, environ 10 000 personnes.

À peine remis de ce premier bombardement, Nantes subi deux attaques aériennes par les alliés ce jeudi 23 septembre 1943. Le premier bombardement dans la matinée de 9H16 à 9H35 qui visait les chantiers navals et en début de soirée de 19h15 à 19h28 par trois avions qui lâchaient les bombes dans le cœur de Nantes comme le quartier de l'Hôtel de Ville. Ce deuxième jeudi a été moins dévastateur civilement que le premier, mais il avait été important sur le plan immobilier.

Après ces attaques menées par les alliés, la ville de Nantes comptabilisait plus de 10 000 personnes sans abri et un nombre important de bâtiments détruits par les

---

[16] Paul CAILLAUD, Les nantais sous les bombardements, 1947
[17] Annexe 1 : Carte bombardements entre 1939 et 1944 à Nantes

explosions[18]. C'est dans ce contexte que les sociétés coopératives de reconstruction après-guerre ont vu le jour dans la ville de Nantes.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'État avait annoncé assurer l'indemnisation des dommages des faits de guerre. Sous le régime de Vichy, il décidait d'aller plus loin en affirmant sa volonté d'être maître d'œuvre de la reconstruction. Cette volonté a été reconduite avec la centralisation des pouvoirs organisant le mécanisme de reconstruction en regroupant les sinistrés à travers un travail législatif.

La nécessité d'un organisme centralisé, capable de gérer les ruines et de rebâtir sans délai n'a été mise en doute par personne. « *Il n'y a pas de grande politique sans autorité, sans unité, sans continuité (Applaudissement).* »[19], c'est la dernière phrase lors de la présentation du budget du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme[20] (nommé par la suite MRU) par René VIVIER. Ce ministère est la suite du modèle sous le gouvernement de Vichy car il était la fusion de deux acteurs de la reconstruction, qui sont le Commissariat technique à la Reconstruction Immobilière[21] (nommé par la suite CRI) et la Délégation Générale à l'Equipement National[22] (nommée par la suite DGEN). Le rôle du CRI était d'assurer l'organisation et la conduite de la reconstruction des villes sinistrées à travers un remembrement urbain. Lorsque les propriétaires sinistrés se trouvaient dans un périmètre défini par le CRI, ils étaient obligés de se regrouper en Associations Syndicales de Remembrement ASR) et facultativement en associations syndicales ou sociétés coopératives pour la reconstruction. Les associations syndicales devenaient des commodités administratives. Pour certains, cela revenait à continuer Vichy sans PETIN[23]. Il s'agissait d'une administration centralisée à Paris décidant de la politique générale et appliquée sur le terrain par le relais de délégations départementales dont le rôle a été croissant. Le MRU a été essentiel, décisif dans la transformation du paysage français. La prééminence de l'État dans toutes les opérations, décisions de la reconstruction avait pour contrepartie de l'engagement financier de la République envers les propriétaires sinistrés. L'État voulait, avant tout, contrôler l'aménagement et la planification urbaine. La

---

[18] Annexe 2 : Bilan des dommages de guerre de la libération au 30 septembre 1950
[19] René VIVIER, 2 mars 1945, présentation du budget du MRU devant l'Assemblée constituante provisoire
[20] Création en Novembre 1944
[21] Commissariat à la Reconstruction Immobilière, lois du 11 octobre 1940 et 12 juillet 1941
[22] Création le 23 février 1941, organisation économique de Vichy
[23] Voldman D., La reconstruction des villes françaises, Edition l'Harmattan,1999

reconstruction a été l'image de la planification de l'ensemble de l'économie française à ce moment.

Ce grand ministère de la reconstruction a connu vingt-deux changements, dix-sept ministres, onze appellations différentes entre novembre 1944 et juin 1958[24]. L'idée commune dégagée par cette succession était la place centrale de l'intervention publique. C'est l'arrivée de Pierre SUDREAU, le 9 juin 1958, qui fit passer ce ministère de la reconstruction à la construction.

Enfin, après 1953 le MRU s'était recentré sur l'une de ces missions à savoir les attributions du ministère de la Santé publique en matière d'Habitations à Bon Marché[25] (nommée par la suite HBM) puis dix ans plus tard le secteur des Habitations à Loyer Modéré (nommée par la suite HLM). Il fallait un équilibre entre le locatif, au sens de la loi de 1948 sur les loyers, et l'accession à la propriété comme pour les réparations de faits de guerre. Il y a eu la mise en place des grands programmes de (re)construction de logements collectifs comme les ensembles immobiliers édifiés par les SCR avec l'accession individualisée. Les SCR ne se référaient pas tant à la guerre, mais plutôt à l'avenir qui semblait annoncer une crise du logement qu'il fallait impérativement résorber.

Pour rebâtir le pays à la sortie de la Seconde Guerre mondiale, un travail législatif important a été mené. Ces mesures vont introduire le cadre du mécanisme de la reconstruction, familier à celui de la Première Guerre mondiale. C'était le principe de la prise en charge intégrale par l'État du montant des dommages, accentué même par la loi du 28 octobre 1946 avec la réparation intégrale dans le cadre du plan général d'équipement et de modernisation. Cependant, c'était seulement la loi du 18 juin 1948 qui annonçait la mise en place d'une véritable politique de reconstruction et d'aménagement, par l'intermédiaire des associations syndicales et des sociétés coopératives de reconstruction.

Cette succession législative a commencé sous le gouvernement de Vichy avec une première loi organisant la reconstruction[26] des immeubles partiellement ou totalement détruits par des faits de guerre, modifiée et complétée par la loi du 12 juillet 1941. Cette loi assurait la reconstruction par l'Etat mais sous son contrôle et aux conditions prévues. Elle prévoyait la mise en place d'un CRI sous l'autorité du délégué général à l'équipement

---

[24] Annexe 3 : Le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme de 1944 à 1958
[25] Attribution par le décret de décembre 1945, et les HBM à partir de 1947
[26] Loi du 11 octobre 1940, relative à la construction des immeubles d'habitation

national et du secrétaire d'État aux communications. Enfin, ladite loi prévoyait la reconstruction des immeubles dont le propriétaire était membre d'une association syndicale. Il s'agissait des propriétaires compris dans un périmètre fixé par le commissaire qui obligeaient le regroupement en ASR et, ou en Association Syndicale de Reconstruction (nommée par la suite ASRe). De plus, elle envisageait la reconstruction par une société immobilière valablement constituée et aux formes reconnue comme le statut de la copropriété avec la loi du 28 juin 1938.

La loi du 28 octobre 1946 était adressée au pays tout entière en proclamant l'égalité et la solidarité nationale[27]. Elle prévoyait les dommages de guerre par des commissions qui contrôlaient les décisions fixant les droits des sinistrés et géraient les litiges engendrés. Les dommages se trouvaient évalués avant la délivrance d'un titre de créance du sinistré. La réparation intégrale émanait du cadre de l'aménagement national et dans un délai de 5 ans après l'attribution du titre. De plus, la loi énumérait un certain nombre de faits de guerre qui ouvraient droit à réparation. Il y avait un titre consacré au mode de calcul des indemnités attribués aux sinistrés en distinguant la reconstitution et la réparation. L'article 63 de ladite loi mentionnait que « *les sinistrés ayant droit à une indemnité de reconstruction ont la faculté de se constituer en sociétés coopératives de reconstruction* ». Le mécanisme de la reconstruction prenait forme avec l'arrivée des SCR. Enfin dans ce même article, il était indiqué que ces regroupements de reconstruction seront encadrés par une loi.

Pour finir sur le travail législatif mis en œuvre par l'État, nous nous attacherons à la loi du 16 juin 1948 relative aux SCR. Ladite loi a encadré ses rassemblements de sinistrés dont l'objet était réalisé, pour le compte de leurs membres, la reconstruction ou reconstitution d'immeubles. On retrouvait deux formes de regroupement, les ASRe qui émanaient des ASR et les SCR, notre cas d'espèce. Il était possible de constituer des SCR par des personnes privées, publiques, physiques ou morales si elles étaient bénéficiaires de créance du sinistré. Ces SCR devaient être soumises au contrôle administratif, technique, et financier de l'État. Les dépenses de fonctionnement se trouvaient couvertes par des subventions de l'État[28], elles permettaient notamment d'augmenter les aides. Le groupement menait la maîtrise d'œuvre jusqu'à la réception des travaux, les membres

[27] Article 1, loi n°46-2389 du 28 octobre 1946
[28] Des crédits étaient ouverts au ministre de la reconstruction et de l'urbanisme.

étaient propriétaires[29]. Ces derniers ne pouvaient pas quitter ce groupement avant l'achèvement des travaux et étaient tenus des dettes et obligations en cas de dysfonctionnement. Concernant la gestion, chaque membre du groupement disposait d'une voix lors d'Assemblée Générale (nommée par la suite AG).

Il convient d'apporter une remarque concernant ses regroupements dont le but était immobilier. Il ne faut pas faire l'amalgame avec les sociétés immobilières de construction ou d'attribution. Notre cas d'espèce disposait d'une particularité, à l'inverse des sociétés immobilières de construction ou d'attribution, de n'être à aucun moment propriétaire de la construction. Il s'agissait avant tout d'un regroupement de sinistrés. La Cour de cassation a eu l'occasion de le rappeler à travers l'arrêt du 24 octobre 1972[30]. Il s'agissait d'une revendication de servitude par destination du père de famille entre deux immeubles édifiés par une ASRe. La Cour précise qu'une ASRe ou SCR était uniquement mandataire des propriétaires sinistrés et que ces derniers se trouvaient copropriétaires de l'ouvrage dès l'édification. En l'occurrence, les deux immeubles n'ont jamais eu le même propriétaire, comme l'ASRe, objet du pourvoi. En revanche, la société immobilière va être également composée d'associés, mais cette identité morale est pleinement propriétaire de la construction jusqu'à la division de l'immeuble en vue de l'affectation des parts engendrant l'arrivée du statut de la copropriété[31]. Enfin, malgré des similitudes, ces sociétés ont bien des régimes distincts, c'est pourquoi la suite du présent mémoire bannira toutes notions référentes aux sociétés immobilières.

Actuellement, on remarque une mouvance tournée vers l'habitat collectif depuis quelques années pour répondre à des enjeux économiques, sociologiques, environnementaux, urbanistiques de demain. Cette progression annuelle moyenne est de 1,2% du logement collectif contre 0,9% de la résidence individuelle entre 2013 et 2018[32]. Au 1er janvier 2019, l'habitat collectif représente environ 44% du parc de logements[33]. Cette croissance du collectif est une réponse au constat de l'urbanisation menée depuis les trente glorieuses qui, aujourd'hui, pose question et problème de la gestion territoriale à

---

[29] Cass. 3ème civ., 24 octobre 1972, n°71-10.514
[30] Ibid.
[31] Edition Technique, Juris-Classeurs 1994, Fasc. S-410
[32] Insee, Service de la donnée et des études statistiques (SDES) - ministère de la Transition écologique et solidaire, estimations annuelles du parc de logements au 1er janvier
[33] Insee, Insee et SDES, estimation annuelle du parc de logements, Parc de résidences en habitat collectif ou individuel

travers l'étalement urbain (périurbain, corridors commerciaux). Depuis les années 2000, notamment par la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain [34] (nommée par la suite SRU), l'urbanisation a évolué pour stopper cet étalement et favoriser la densification des zones urbanisées avec les dents creuses, le « BIMBY »,[35] mais également par des constructions plus élevées. Il y a l'idée d'être économe en foncier et de reconstruire la ville sur la ville. Dans ce contexte d'impossibilité d'agrandir par la surface, il faut donc augmenter notre parc immobilier par la verticalisation de nos immeubles. Ceci se traduira par des propriétés collectives qui, on peut l'imaginer, annoncent un essor de la copropriété. Le géomètre-expert, garant d'un cadre de vie durable, prend conscience de l'enjeu autour ce mode de gestion de la propriété et sera indispensable à sa faisabilité.

Ce nombre grandissant de copropriétés va comporter son lot de problème. De nos jours, le statut de la copropriété est régi par la loi du 10 juillet 1965 et de son décret du 17 mars 1967, qui par son caractère impératif, engendre un certain nombre d'indivisions soumises à ce dernier sans que cela ait été prévu en amont par les propriétaires. En conséquence, on trouve des copropriétés qui s'ignorent, appelées couramment des « copropriétés de fait » par les professionnels de l'immobilier. C'est un des problèmes dudit statut. Il s'agit de propriétaires unis par le statut de la copropriété, en toute ignorance, et donc démunie des organes vitaux propres à ce statut. Cela entraine un non-respect à des règles impératives et notamment l'absence de Règlement de Copropriété (nommée par la suite RC) ou encore de syndic. Il faut rappeler que ce statut de copropriété n'est pas viable sans charges. Or, en l'absence de RC, il est impossible d'appliquer l'appel de charges. Ce sont des copropriétés en danger que doit résoudre le géomètre-expert, et de manière plus atypique à travers des immeubles issus de SCR.

Cette mission de régularisation des copropriétés de fait va être dépendante de l'évolution du droit de la copropriété. Le socle dudit statut date du 10 juillet 1965, mais une succession de mise à jour est venue répondre à des besoins évolutifs. La dernière modification apportée au statut de la copropriété est l'ordonnance du 30 octobre 2019 ou encore la nouvelle réforme judiciaire entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2020, dont il sera fait compte pour ce qui concerne la régularisation des copropriétés de fait.

---

[34] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 de Solidarité et au Renouvellement Urbain
[35] BIMBY : « Build in My Back Yard », cela signifie la construction dans le jardin

Parmi l'évolution législative apportée au statut de la copropriété, la loi SRU du 13 décembre 2000 qui amenait un toilettage en profondeur où « le gestionnaire gagne du pouvoir et le copropriétaire perd des droits »[36]. Elle a : assoupli le fonctionnement de la copropriété à travers les règles de majorité des prises de décisions en AG, changé les modalités des appels de charges, et renforcé du pouvoir judiciaire dont l'administrateur provisoire. La disposition majeure se situait à l'article 81 de cette loi « *Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi [...], l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.* ». En effet, cet alinéa de l'article 81 de la loi SRU invite les copropriétaires à mettre le RC de leur immeuble en conformité avec toutes les législations en vigueur, et ce avant le 13 décembre 2005. L'article 81 est dans son ensemble un véritable plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté. L'objet de la loi SRU était d'adapter le régime de la copropriété avec les enjeux du moment tout en réduisant le nombre de copropriétés obsolètes.

Une réaffirmation de l'autorité administrative à l'égard de l'état de carence des copropriétés à travers plusieurs lois. Premièrement, la loi n°2003-710 dite Borloo du 1er août 2003 qui permettait aux pouvoirs publics de gérer les situations complexes et graves de copropriété. Une procédure d'état de carence a vu le jour permettant l'expropriation de l'immeuble au profit de la commune ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (nommé par la suite EPCI) afin de mettre en œuvre des actions et des opérations concourant à la réalisation d'objectifs de rénovation urbaine et de politiques locales de l'habitat[12].

De plus, la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 prolongeait le délai pour procéder aux adaptations du RC prévu par la loi SRU jusqu'au 13 décembre 2008, et pourra être prise à la majorité de l'article 24. Aujourd'hui, ce délai n'existe plus.

Enfin, la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (nommé par la suite ALUR) du 24 mars 2014 complète le dispositif d'état de carence et de nomination d'un administrateur provisoire. Elle a également créé la procédure d'administration provisoire renforcée et d'effacement des créances du syndicat. Ladite loi a

---

[36] La copropriété, 9ème édition, Dalloz action

mis en place des outils d'identification de toutes les copropriétés avec la fiche synthétique et l'immatriculation de copropriété dès le 1er janvier 2017. De plus, à la même date, l'article 58 de la loi ALUR impose aux immeubles de plus de 10 ans le Diagnostic Technique Global, qui permet aux membres du syndicat de copropriété d'avoir une vision sur l'état général de l'immeuble.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 issue de la loi portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique[37] (nommée par la suite ELAN) reconsidère le statut de la copropriété. Effectivement, elle prévoit une limitation de l'application de plein droit dudit statut aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation[38]. Il faut comprendre par-là que l'application de plein droit vise les bâtis à usage total ou partiel d'habitation ainsi sans ce critère d'usage d'habitation, il va être possible d'échapper au statut de la copropriété[39]. Cependant, cette sortie du statut est possible par décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat et en mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs. Ces deux conditions cumulatives devront être remplies pour déroger au régime de la copropriété. Cette sortie va être un sacerdoce pour les immeubles à destination exclusivement commerciale par exemple. Cet écartement du régime de la copropriété pourrait être envisagé, également pour les « groupes d'immeubles » toujours avec le respect des deux conditions cumulatives. La forme de gestion coopérative pourrait être une alternative, avec le syndicat coopératif, de déroger au régime de la copropriété. Certaines copropriétés de fait pourront être régularisées plus facilement avec cette nouvelle ordonnance notamment pour les ensembles immobiliers, mais cela reste à vérifier dans la pratique.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 prévoit également de nouvelles dispositions sur la répartition des charges, désormais elle se fait en fonction de l'utilité objective des éléments et services communs. La jurisprudence avait fixé cette notion d'utilité, il ne s'agit pas de l'utilisation effective, mais de la possibilité théorique d'utilisation[40]. De plus, une évolution de la date d'application lors de modification des charges par voie judiciaire.

---

[37] Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
[38] Administrer, n°537, Décembre 2019
[39] Annexe 4 : Tableau récapitulatif du champ d'application du statut de la copropriété
[40] Cass. 3ème civ., 13 mai 1980, n°78-16211

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 se voit rajouter ceci « *Cette nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.* »[41]. Cette précision trouve son importance dans l'objet du présent mémoire à travers l'établissement du règlement de copropriété qui vise directement la répartition des charges.

Enfin, une présentation de l'impact du nouveau système judiciaire présentant un intérêt à l'objet du présent mémoire. Depuis le 1er janvier 2020, l'interlocuteur pour les problèmes de copropriété n'est plus le juge du Tribunal de Grande Instance[42] (nommé par la suite TGI), mais le juge d'exécution du Tribunal Judiciaire[43] (nommé par la suite TJ). De plus, ce sont des tribunaux spécialement désignés qui ont seuls, la connaissance de certains contentieux civils notamment des actions des décisions d'AG de copropriété[44]. Dernièrement, cette réforme des tribunaux a eu pour objectif le dégorgement judiciaire, désormais la saisine n'est possible que s'il y a eu tentative de conciliation ou de médiation. Cette étape préalable était déjà présente avant ladite réforme. En matière de copropriété, ceci devient complexe, car l'AG n'est pas un lieu de conciliation, mais bien un lieu de débat, de plus, le RC est démuni de clause de conciliation. Cependant, il est possible d'incorporer des clauses de conciliation dans le RC. La conciliation serait possible à certains égards, mais cela restera toujours sous réserve de la décision souveraine de l'AG. Il n'est pas envisageable que l'AG soit tenue par une conciliation entre quelques personnes de la copropriété. En pratique, certains professionnels de l'immobilier endossant le rôle médiateur pourront proposer un bon équilibre entre copropriétaires, syndic et conseil syndical, mais comme énoncé précédemment, seule l'AG tranchera. En revanche, on peut imaginer une « conciliation » en amont qui permettrait une ambiance favorable à la prise de décision en AG.

---

[41] Article 38, de l'Ordonnance du 30 octobre 2019
[42] Tribunal de Grande Instance, fin d'existence au 31 décembre 2019
[43] Tribunal Judicaire, fusion du Tribunal d'Instance et du TGI
[44] Art. R. 211-4 (Décr. n°2019-912 du 30 août 2019, art. 3, en vigueur le 1er janv. 2020) I. — En matière civile, les tribunaux judiciaires spécialement désignés sur le fondement de l'article L. 211-9-3 connaissent seuls, dans l'ensemble du département ou, dans les conditions prévues au III de l'article L. 211-9-3, dans deux départements, de l'une ou plusieurs des compétences suivantes :
[...]
12° Les [Des] actions en contestation des décisions des assemblées générales et celles relatives aux copropriétés en difficulté relevant de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Cette présentation des modifications apportées au régime de la copropriété démontre que ses modalités de régularisation sont différentes selon le moment par le vote, les obligations nouvelles, l'assouplissement des démarches, le durcissement de certains pouvoirs, ...etc. Ces évolutions obligent une connaissance de la législature en vigueur de la part des professionnels de l'immobilier comme le géomètre-expert lors de régularisation de copropriété de fait.

Ce sujet suppose une réflexion complète sur ces copropriétés de fait, sous le prisme des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction. La problématique principale que ce travail de fin d'études traitera porte sur la régularisation d'une situation de copropriété de fait notamment par notre exemple. En l'espèce, elle génère d'autres questionnements vitaux pour y répondre, et particulièrement celui du contexte dans lequel ces immeubles ont été construits, mais également quel a été l'impact de l'arrivée de la loi du 10 juillet 1965 et en quoi ces immeubles sont devenus des copropriétés de fait. Pour cela, il faudra d'abord se demander ce qu'est une copropriété de fait.

Pour répondre à la totalité du sujet, qui plus est, aux différentes problématiques soulevées, la réflexion commencera par la confrontation de ses immeubles post-guerre au statut de la copropriété, particulièrement avec l'arrivée d'un statut impératif (Titre I). Pour terminer ladite réflexion, il s'agira d'apporter une réponse à la principale problématique, à savoir la régularisation relative aux copropriétés de fait (Titre II) notamment par l'exemple des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction.

# I Les immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction confrontés au régime de la copropriété

La France s'est heurtée à une problématique majeure à la sortie de la Seconde Guerre mondiale : celle de reloger tous ses sinistrés des faits de guerre. Pour répondre à cette détresse, l'État a dû réagir vite et fort. Il a mis en place une organisation de reconstruction, réaménagement à l'échelle nationale en utilisant un mécanisme particulier, dont les SCR avec ses particularités, ont permis la construction d'immeubles collectifs (I.1). Ces derniers partagés entre sinistrés répondaient au régime de la copropriété en vigueur (I.2). Un régime réaffirmé pour lesdits immeubles par l'arrivée de la loi du 10

juillet 1965 (I.3) qui a engendré la notion de copropriété de fait lors de défaillance par son caractère impératif (I.4).

## I.1 Les spécificités des immeubles collectifs natifs du mécanisme de la reconstruction

Au lendemain de la Première Guerre mondiale, l'État avait annoncé assurer l'indemnisation des dommages des faits de guerre. Sous le régime de Vichy, il décidait d'aller plus loin en affirmant sa volonté d'être maître d'œuvre de la reconstruction. Cette volonté a été reconduite avec la centralisation des pouvoirs en organisant le mécanisme de reconstruction autour des ASR (I.1.1). Ce mécanisme a engendré des particularités dans la répartition du droit de la propriété entre les membres d'une SCR (I.1.2). Enfin, la finalité de ce mécanisme, pour les sinistrés, était la possession d'un lot dans un immeuble reconstruit. Cependant, il y avait des particularités du fait des SCR (I.1.3).

### I.1.1 L'association syndicale de remembrement : vecteur de la reconstruction

À la libération, la tâche était immense avec des villes entières rasées, des quartiers complets démolis. La nécessité d'un organisme centralisé, capable de gérer les ruines et de rebâtir sans délai n'a été mise en doute par personne. Dès 1940, dans un contexte d'autoritarisme d'État, le gouvernement de Vichy légiférait sur le remembrement urbain et créait pour la première fois un outil étatique, le CRI[45]. Son rôle était d'assurer l'organisation et la conduite de la reconstruction des villes sinistrées. Lorsque les propriétaires sinistrés se trouvaient dans un périmètre défini par le CRI, ils étaient obligés de se regrouper en associations syndicales pour le remembrement et, ou, en associations syndicales ou sociétés coopératives pour la reconstruction. Les associations syndicales devenaient des commodités administratives. Ce modèle a servi de base pour la reconstruction après-guerre, tant était ancrée l'idée que seul l'Etat pouvait ressusciter les villes.

Cet établissement public était la première étape de la reconstruction avec un rôle majeur pour le réaménagement des villes françaises. Le commissaire du CRI déterminait

[45] Commissariat à la Reconstruction Immobilière, lois du 11 octobre 1940 et 12 juillet 1941

des zones dont le remembrement devenait obligatoire. L'ASR devait être constituée avec objectif de rechercher des informations concernant les différents terrains transférés. Le directeur, puis le commissaire au remembrement avaient la charge de trouver « l'origine des terrains, nature, étendue des droits et des charges diverses, contenance des parcelles soumises au remembrement ». Les terrains étaient ensuite classés et évalués afin de pouvoir en donner une équivalence monétaire définie en tant que dommages de guerre dont le principe de calcul évoluait au dépend de la compensation en surface. C'était bien une valeur monétaire qui serait l'objet de l'échange.

L'ASR devait déterminer la valeur de l'apport de chacun de ses membres pour en déterminer une valeur vénale. La méthode de classement utilisée pour transformer les biens fonciers en dommages de guerre était celle dite des « Zones d'Égale Valeur ». L'ASR définissait différentes zones, îlots dans le périmètre à remembrer. Ces zones étaient définies selon l'importance attribuée aux différentes rues du périmètre, en fonction notamment de leur situation, des activités représentées ou de leur fréquentation. Le calcul de la valeur se faisait par la surface avec un prix au mètre carré. Pour déterminer ce prix, chaque zone se voyait attribuer un « coefficient d'appréciation ». Cependant, la valeur du mètre carré variait dans la parcelle par un second découpage en profondeur constant qui était parallèle à la rue. Le prix du mètre carré réduisait proportionnellement à l'éloignement de la rue.

La valeur de chaque propriété sinistrée était finalement réévaluée au regard des fluctuations du franc, définie en tant que créance de guerre et portée au crédit d'un compte ouvert par l'ASR au nom de chaque sinistré associé. L'obtention de cette créance du sinistré, prévue par la loi du 28 octobre 1946, permettait aux sinistrés bénéficiaires d'être membres d'une SCR ou ASRe pour la reconstruction d'un immeuble. Cette créance portait la valeur vénale du sinistré pour l'adhésion d'un groupement de reconstruction. Il y avait un arrêté de clôture du remembrement qui figeait l'attribution de chaque membre dans un îlot pouvant être composé de plusieurs parcelles. Dans notre exemple place Mangin à Nantes, îlot B.32, l'arrêté de clôture[46] attribuait les quotes-parts des terrains bâtis puis une attribution générale pour la cour commune de l'ensemble immobilier.

Ce mécanisme de reconstruction laissait apparaître une suite naturelle entre les ASR et les SCR. Elle découlait directement de l'article 63 de la loi du 28 octobre 1946, qui

[46] Annexe 5 : Arrêté de clôture des opérations de remembrement par l'ASR de Nantes, 14 novembre 1960

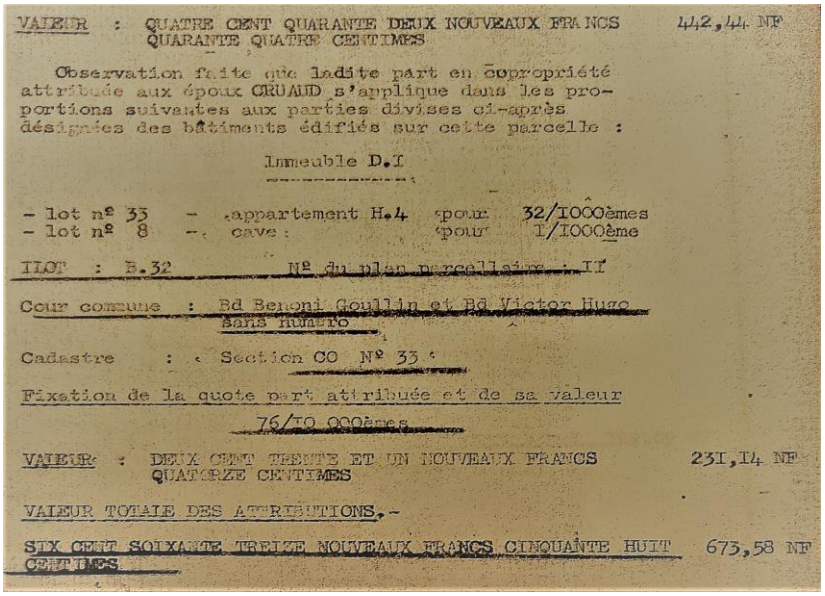
permettait aux bénéficiaires de créances de guerre de se regrouper pour la reconstruction. L'ASR attribuait par îlot des parcelles, au groupement de propriétaires sinistrés, en vue d'une construction d'immeubles par la SCR. Cependant, la SCR n'avait pas vocation à devenir propriétaire du sol, c'étaient bien les propriétaires, en indivision, à la hauteur des attributions faites par l'ASR. La SCR était la dernière étape du mécanisme prévu par l'État, elle intervenait à la suite du remembrement pour démarrer les travaux le plus rapidement possible. De plus, ce tandem était encore plus fort lorsque l'ASR devenait l'ASRe puisqu'il y avait uniquement un changement d'objet du regroupement.

### I.1.2 Une différenciation des tantièmes de droits indivis des copropriétaires

Le mécanisme de la reconstruction mis en place permettait aux sinistrés de retrouver un logement, un foyer dans une construction neuve. Il faut comprendre que de ces sinistres, a découlé un nouvel aménagement des villes françaises répondant aux futurs enjeux. En conséquence, les réalisations menées par l'État maître d'œuvre de la reconstruction étaient tournées vers l'habitat collectif. Cela entraînait un droit de propriété partagé entre sinistrés, et par parcelle attribuée. Ils se retrouvaient en indivision sur le foncier et devenaient également propriétaires de parties privatives dans l'élévation par le jeu de l'accession. Il existe bien une indissociabilité entre ses deux droits indivis, sur le sol et dans l'élévation. Cette combinaison, sur un même bâtiment, entre d'une part le droit de propriété sur des parties privatives dans l'élévation et d'autre part le droit indivis sur le sol caractérise un droit sur un immeuble en copropriété au sens de la loi du 10 juillet 1965. La particularité du sujet de ce mémoire réside par la possibilité de dualité des tantièmes des droits indivis issus du mécanisme de reconstruction.

Il convient de comprendre l'origine des droits indivis sur le sol lors d'immeuble issu de SCR. L'État, par son mécanisme de l'ASR vu précédemment, attribuait une valeur vénale à chaque sinistré donnant une quote-part de propriété sur le sol. Cette indivision foncière naissait du remembrement dont la répartition émanait de l'arrêté de clôture du remembrement. Ceci a également été confirmé dans notre cas d'espèce, puisque l'État Descriptif de Division (nommé par la suite EDD) indiquait que l'attribution des droits sur le sol résultait du remembrement d'après-guerre. La lecture de cet arrêté de clôture permet de comprendre la répartition de chaque sinistré réalisée dans l'îlot.

Il fixait pour chacun d'entre eux la quote-part attribuée avec sa valeur en tantièmes et en Nouveau Franc (nommé par la suite NF), par exemple les époux CRUAUD avaient une attribution dans la parcelle section CO, n°28 de 33 millièmes d'une valeur de 442,44 NF. Cette attribution était détaillée, en l'espèce, 33 millièmes correspondaient à 32 millièmes pour un lot appartement et 1 millième pour un lot cave. Outre cela, dans notre exemple une cour commune était partagée par les copropriétaires des quatre immeubles sur une base de dix-millièmes. Ici, les époux CRUAUD avaient 76 dix-millièmes correspondants à 231,14 NF. Pour finir, il était indiqué la valeur totale des attributions par sinistré, donc dans l'exemple les époux CRUAUD avaient reçu au total par l'ASR de 673,58 NF.



VALEUR : QUATRE CENT QUARANTE DEUX NOUVEAUX FRANCS QUARANTE QUATRE CENTIMES 442,44 NF

Observation faite que ladite part en copropriété attribuée aux époux CRUAUD s'applique dans les proportions suivantes aux parties divises ci-après désignées des bâtiments édifiés sur cette parcelle :

Immeuble D.I

- lot nº 33 - appartement H.4 pour 32/1000èmes
- lot nº 8 - cave : pour 1/1000ème

ILOT : B.32 Nº du plan parcellaire : II

Cour commune : Bd Benoni Goullin et Bd Victor Hugo sans numéro

Cadastre : « Section CO Nº 33 »

Fixation de la quote part attribuée et de sa valeur

76/10 000èmes

VALEUR : DEUX CENT TRENTE ET UN NOUVEAUX FRANCS QUATORZE CENTIMES 231,14 NF

VALEUR TOTALE DES ATTRIBUTIONS.-

SIX CENT SOIXANTE TREIZE NOUVEAUX FRANCS CINQUANTE HUIT CENTIMES 673,58 NF

Figure 1 : Extrait de l'arrêté de clôture de remembrement du 14 novembre 1960

Enfin, on retrouvait une désignation de l'apport de chaque copropriétaire avec sa valeur vénale correspondant à la créance. Cela permettait de régulariser la différence entre l'apport et l'attribution de chaque sinistré. Pour terminer l'illustration, les époux CRUAUD avaient apporté dans l'ASR leur droit de propriété d'un bien compris dans le périmètre de cette dernière. Il a été évalué à 729,09 NF correspond à 77 dix-millièmes des apports dans ce périmètre. Il était précisé que « Cette attribution est destinée à éteindre définitivement la créance immobilière de M. ... ». Les sinistrés recevaient une attribution contre leur droit de propriété. Pour finir, il était indiqué que l'ASR devait aux époux CRUAUD la somme de 55,51 NF. Cette différence correspondait entre le montant de la créance immobilière éteinte et la valeur des quotes-parts en copropriété attribuées.

Désormais, il convient de faire la même analyse pour les droits indivis dans l'élévation. Les sinistrés devenaient copropriétaires de l'immeuble par l'accession

individualisée[47]. L'arrêté de clôture de remembrement était accompagné d'un EDD, répondant à l'obligation de publicité hypothécaire, qui déterminait les quotes-parts de droits indivis dans l'immeuble pour chaque copropriétaire. Dans notre cas d'espèce, on retrouve une répartition des tantièmes dans l'EDD parfaitement identique que celle sur le sol issue de l'ASR. Du fait de l'accession, le notaire en charge de l'EDD a réappliqué la répartition du remembrement aux quotes-parts des parties privatives pour chaque bâtiment. Il y a un effet miroir qui permet homogénéité des tantièmes des droits indivis. Généralement, on retrouve cette similitude en copropriété comme ici, mais on pourrait imaginer lors de l'élaboration de l'EDD que le notaire ne suivait pas la répartition de l'ASR. Il y aurait donc une dualité entre les deux répartitions qui serait spécifique aux immeubles issus de la reconstruction.

Il reste à savoir si cette répartition identique était équitable dans lesdits immeubles. Les sinistrés devenus copropriétaires avaient donc un droit de propriété sur l'immeuble homogène entre le foncier et la construction avec les parties privatives. La quote-part issue du remembrement prenait en compte l'attribution du lot avec sa valeur vénale pour correspondre aux droits de la créance avec un ajustement financier, comme il a été expliqué précédemment. De plus, les tantièmes sur le sol étaient en fonction du lot (superficie, étage, ...). En conséquence, cette répartition des droits de chaque copropriétaire ne paraît souffrir d'aucune discussion mise à part la vérification de la méthode de cette dernière.

En revanche, la répartition des quotes-parts de la cour commune, une parcelle indépendante, était établie en fonction de la créance de faits de guerre et non en fonction du lot dans l'ensemble immobilier. Cela pose question pour la pérennité de la copropriété, *in fine* deux lots appartements identiques avec des tantièmes de propriétés différents dans la cour commune va engendrer une incohésion de voix lors de vote en AG. Cette répartition se trouvait juste lors de l'entrée dans les logements, car ce partage a été réalisé depuis les créances de guerre, mais lors de mutation, le nouveau copropriétaire va hériter de droits de propriété discordants.

Cette mise en lumière sur la répartition d'un droit sur un immeuble bâti en copropriété est complexe et rend délicate la présentation, mais elle est essentielle, car c'est

[47] Cass. Com., 22 mars 1988, n°86-16920

la cause de l'objet du présent mémoire. De plus, ces répartitions sont la clé de voute d'une régularisation en bonne et due forme.

### I.1.3 Une appropriation singulière des immeubles issus de SCR

C'est la finalité du mécanisme de la reconstruction qui, dans la pratique, les étapes étaient autonomes pour les sinistrés, car vulgairement ils faisaient une demande de réparation intégrale et en échange de leur ruine, ils recevaient un appartement à la hauteur de l'estimation de leur ancien bien. Les sinistrés devenaient copropriétaires directement par le jeu de l'accession, dès lors de l'attribution du remembrement. La SCR disparaissait à l'achèvement des travaux, en faisant établir des Procès-Verbaux (nommé par la suite PV) de remise et laissait le soin aux propriétaires de mettre en place le statut en vigueur de l'habitat collectif.

La SCR avait la mission de maîtrise d'œuvre et de réunir les sinistrés pour la construction d'un immeuble. De plus, la jurisprudence a rappelé que la SCR n'a jamais eu vocation à devenir propriétaire du sol ni de la construction[48]. La Cour de cassation, dans un autre arrêt, a précisé que « ... *les immeubles édifiés en remploi de créances de dommages de guerre, [....], sont réputés avoir été construits, dès leur attribution, pour le compte des sinistrés affectataires, ...* »[49]. Lors de l'attribution des quotes-parts dans les parcelles, les sinistrés en indivision sur le sol devenaient de manière automatique copropriétaires de l'immeuble avant même son édification. Ce mode d'acquisition ne peut correspond qu'à celui de l'accession. Cependant pour éviter d'aboutir à une indivision dans l'immeuble par une accession indivise, il était précisé que chaque quote-part donnait l'attribution d'une fraction privative de l'immeuble. Ceci a été détaillé précédemment, avec le détail des quotes-parts attribuées par l'ASR (lot appartement et lot cave dans l'exemple). Cette notion renvoie à l'accession individualisée avec l'appropriation des lots. De plus, dans ledit arrêt du 24 octobre 1972, il était précisé que « *l'acte constatant l'attribution ou la remise à un sinistré d'un tel bien présente un caractère déclaratif et non translatif* ». Il n'y avait donc pas de mutation lors de l'attribution. La Cour de cassation à travers un autre arrêt[50], a expliqué la notion d'accession individualisée lors d'un acte de vente, de tantièmes d'un

---

[48] Cass. Civil, 7 octobre 1963, bull. n°414
[49] Cass. Civil, 24 octobre 1972, n°71-10514
[50] Cass. Com., 22 mars 1988, n°86-16920

terrain indivis, prévoyant un EDD de l'ensemble immobilier à édifier et l'attribution des lots individualisés de chacune des parties. Ce mécanisme correspond à notre situation d'immeuble puisque l'arrêté intégrait la répartition des parties privatives. Pour terminer, la Cour de cassation a affirmé que l'état descriptif des lots, inséré dans l'acte de vente des tantièmes du sol avant la construction, confère à celui-ci un effet déclaratif au sens de l'article 28-4°- e du décret du 4 janvier 1955. La jurisprudence est restée constante à travers ces deux arrêts par ce caractère d'acte déclaratif lors d'accession avec attribution des parties privatives en amonts.

Nous venons de voir que les sinistrés devenaient copropriétaires, premièrement du sol puis de l'ouvrage par l'accession individualisé avec la répartition des droits indivis. Indéniablement, l'immeuble livré faisait l'objet d'une copropriété donc avec un cadre juridique imposant une gestion collective. Si le mécanisme de la reconstruction organisait l'intégralité des opérations jusqu'à la livraison, en revanche, il ne prévoyait pas l'organisation de la vie collective dans ces nouvelles copropriétés. L'arrêté de clôture du remembrement spécifiait à travers un article que « *Les conditions d'aménagement, de gestion et d'entretien de cette cour commune seront fixées par un règlement établi d'entente entre les intéressés.* ». L'ASR indiquait déjà que l'organisation des espaces communs serait établie par les sinistrés eux-mêmes. Il était de même pour les parties communes des immeubles, la SCR laissait à la copropriété le soin d'établir le cahier des charges[51]. Dans notre cas d'espèce, on retrouve un projet de cahiers des charges dont le dernier article, « Droits sur les parties communes », donne l'information suivante « Conformément à l'art. 6 de la loi du 28 juin 1938, la division en millièmes a été faite proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble ... ». Ce travail de cahier des charges, fonction de RC sous le statut de la loi du 28 juin 1938, instaurait bien la corrélation entre les fractions indivises correspondant aux quotes-parts privatives dans le bâtiment et la division en millièmes des parties communes. Cependant, il n'a pas été approuvé par les copropriétaires.

Finalement, les immeubles issus de SCR se trouvaient soumis au régime de la copropriété, mais du fait de sa provenance, ils étaient démunis de gestion collective en laissant aux intéressés le soin de le mettre en place. Le présent mémoire témoigne de

[51] Procès-Verbal, AG du 20 mars 1970

l'absence d'un commun accord depuis la création desdits immeubles. Il va être intéressant de comprendre les conséquences dans la suite du développement.

## I.2 Lesdits immeubles soumis au statut de la copropriété

Les immeubles issus de SCR répondaient au statut de la copropriété. Ces immeubles étaient divisés en parties privatives, entre les membres de la SCR, et en parties communes. Il a été expliqué plus tôt dans ce travail que le premier cadre juridique du statut de la copropriété a été la loi du 28 juin 1938, c'est donc cette dernière qui s'applique à ces immeubles. Il faut comprendre le régime attribué à ces immeubles (I.2.1), mais que ce dernier à des lacunes dans la pratique (I.2.2). Lesdits immeubles vont voir apparaître la publicité foncière qui inflige une obligation supplémentaire (I.2.3).

### I.2.1 Loi du 28 juin 1938 : statut de la copropriété au lendemain de la Seconde Guerre mondiale

La loi du 30 juin 1938 a été le premier statut de la copropriété comportant une véritable organisation. Elle a permis d'initier les grands principes de la copropriété que nous connaissons actuellement, avec une charte commune : le règlement de copropriété, un syndicat de copropriétaires, un syndic, et des garanties financières et immobilières en cas d'impayés de charges communes. Les immeubles créés en indivisions lors de la reconstruction étaient régis, *in fine* par ladite loi sauf volonté de s'en s'écarter. Certains décrets[52] sont venus assouplir la situation, notamment liés aux sociétés de construction en charge des grands programmes immobiliers, la loi de 1938 ne prévoyait pas ce cas.

L'article 1er de la présente loi donnait le champ d'application dont les immeubles issus de SCR correspondaient parfaitement : « *Sont valablement constituées [...], les sociétés ayant pour objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion et l'entretien de ces immeubles ainsi divisés.* ». Dans notre cas d'espèce, l'immeuble se trouvait réputé construit dès l'attribution du foncier par l'ASR. La SCR n'étant jamais propriétaire, *in fine* aucune division en partie divise des immeubles

[52] Décrets n°55-559 et 55-563 du 20 mai 1955, version initiale

n'était réalisée. En revanche, nos propriétaires sinistrés possédaient, par accession individualisée, une quote-part de propriété dans l'immeuble, soit « une fraction en propriété ». En conséquence, ils étaient considérés comme copropriétaires avant le début même des travaux de l'immeuble. Il devenait facile d'identifier les parties privatives, des parties communes. La présence de parties communes prévoyait donc une gestion et un entretien collectifs. De plus, l'article 56[53] de la loi du 16 juin 1946 renvoyait notamment à des articles de la loi du 28 juin 1946 qui faisaient référence à la représentation des sinistrés et notamment avec un mode de gestion prévu par le statut de la loi du 28 juin 1938. Toutes les conditions étaient réunies pour que ces immeubles soient régis par ladite loi.

L'application du statut prévoit une répartition des charges communes à l'article 6, « *Chacun d'eux est tenu de participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes.* ». Ce texte apportait de la précision avec l'alinéa suivant, « *Dans le silence ou la contradiction des titres, les droits et les charges des parties communes se répartissent proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation.* ». Le texte apportait une solution à la répartition des charges avec, déjà, l'idée de proportionnalité en fonction des parties divises. Les immeubles issus de SCR devaient donc prévoir une répartition des charges comme sise dans ladite loi. Le législateur était radical concernant les copropriétaires défaillants, car le lot de ce dernier pouvait par prise de décision des associés, à au moins les trois quarts du capital social, être mis en vente publique[54].

Dès l'application de cette loi, toutes copropriétés devaient être munies d'un RC, cité à l'article 8 de ladite loi. L'objet de cette charte commune était une convention générale ou de l'engagement de chacun des copropriétaires, en vue d'une bonne jouissance et administration des parties communes. C'était un règlement, donc il incombait à tous les ayants cause, mais seulement après avoir été transcrit aux registres du conservateur des hypothèques. À la sortie de la guerre, l'immeuble issu d'une SCR étant régie par le statut de la copropriété de 1938 devait être muni d'un RC pour en gérer sa vie collective. Il faut remarquer que ce premier régime de la copropriété envisageait par son article 9 l'hypothèse d'absence de RC. Dans ce cas, c'était le syndicat des copropriétaires qui

---

[53] « Les articles 62, 64, 65, 66, 67 et 69 de la loi du 28 octobre 1946 sont applicables aux sociétés coopératives, aux associations syndicales et à leur union »
[54] Article 3 de la loi du 28 juin 1938

s'occupait de l'administration des parties communes. L'élaboration ou la modification d'un RC découlait du syndicat des copropriétaires en statuant à certaines majorités.

Ce texte introduisait le syndic à son article 10, « *Sauf dispositions contraires dans le règlement, un syndic est nommé à la majorité des voix ou, à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires...* ». Le rôle du syndic consistait, dans ce premier cadre, à gérer l'exécution des décisions prises en AG, la conservation et l'entretien des parties communes ainsi que ses réparations, et de veiller que tous les copropriétaires exécutaient ses obligations. Dans notre exemple d'immeuble issu de SCR, on remarquait la nomination d'un syndic professionnel à la réception. Le syndic était « l'agent officiel [55]» du syndicat.

La loi de 1938 reprenait une pratique à la grenobloise avec la mise en place d'un syndicat de copropriétaires. Ce groupement réunissait de façon obligatoire et de plein droit, à défaut de convention contraire, l'ensemble des copropriétaires. Cela était visé à l'article 7 de ladite loi. Il tenait des assemblés où s'exercer le pouvoir d'administration et réglementaire à la majorité prévue. La doctrine et la jurisprudence s'accordaient à lui reconnaître la personnalité morale. Le syndicat était le présentant légal de la collectivité. On retrouve des traces de syndicat de copropriétaires dans notre cas d'espèce.

Ce premier cadre juridique de la copropriété s'appliquant aux immeubles collectifs à la sortie de la Seconde Guerre mondiale était clair et concis, mais présentait des lacunes.

### I.2.2 Les limites de ce premier cadre juridique

La loi du 28 juin 1938 proposait aux copropriétaires un statut cohérent, limpide et très attendu. Cependant, il suffit de lire ladite loi pour comprendre qu'il était possible de s'en écarter, en organisant la copropriété par une société de gestion par exemple. Le premier reproche a donc été son caractère supplétif. De plus, ce texte était clair et concis, mais parfois trop laconique pour la pratique. En effet, il était constitué de seulement quatorze articles. Un tel encadrement nécessitait à minima une rédaction soutenue et davantage de précisions. Il est important de souligner l'immuabilité de ladite loi durant son application, puisqu'elle n'a été que peu modifiée, *a contrario* de nouveaux habitats

[55] Article 7 de la loi du 28 juin 1938, « [...] chargé de représenter en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires, ... »

voyaient le jour notamment par la reconstruction avec les ensembles immobiliers issus des SCR. Ce statut ne s'est pas adapté à l'évolution du logement.

Ce premier cadre juridique de la copropriété ne permettait pas une administration progressive, essentiellement pour les grands ensembles, puisque cette législation prévoyait les prises de décisions à l'article 9 soit à l'unanimité. Il est extrêmement difficile de réunir l'unanimité dans des ensembles immobiliers comme les copropriétés issues des ASR. La copropriété pouvait se trouver paralysée par des abus de minorité. Ladite loi n'était pas propice à la bonne longévité des immeubles.

Parmi les lacunes de ce régime de la copropriété, il y avait la place du syndic dans l'organisation qui n'était pas suffisamment précisé. De même, la situation du syndic vis-à-vis du syndicat des copropriétaires n'est pas très claire, il parlait d'« agent officiel » avec la fonction de représentant. Cela restait très flou, *in fine* une interprétation devait se faire dans la pratique. D'autre part à travers l'article 10, la nomination et la révocation du syndic se faisaient par la majorité des voix présentes ou représentées en AG. Cette possibilité de changer aisément de syndic infligeait un contexte ne lui assurant pas de stabilité dans l'exercice de ses fonctions.

Enfin, un point évoqué précédemment posait problème dans sa réalisation, à savoir la possibilité de vendre un lot en cas d'impayé des charges communes. Le législateur avait prévu ce mécanisme, assez radical qui soit, mais dans la pratique il se heurtait à un formalisme important et compliqué. L'expérience avait notamment démontré la lourdeur de l'hypothèque légale à travers cette démarche. Les professionnels avaient dénoncé, par ailleurs, des procédures beaucoup trop lourdes en matière de copropriété sous ce régime issu de la loi du 28 juin 1938.

Ce premier cadre juridique répondait aux attentes de la copropriété avant la Seconde Guerre mondiale, cependant sa rédaction et son caractère facultatif démontraient ses limites. De plus, l'évolution de l'habitat avec les copropriétés horizontales ou les grands ensembles, fait tomber ce premier statut dans l'obsolescence totale.

### I.2.3 La copropriété impactée par le décret du 14 octobre 1955 sur la publicité foncière

La réforme de 1955, quant à elle, semble avoir été dictée par la politique de reconstruction immobilière menée au cours de la IVe République et rendue nécessaire par

les destructions de la guerre autant que par le développement de la copropriété. Les immeubles issus de SCR étaient soumis au statut de la copropriété, *a fortiori* impactés par la réforme de la publicité foncière. Le cadre dudit mémoire entraîne le travail de cette subdivision sur deux points fondamentaux qui vont être l'apparition du fichier immobilier prévue aux articles 1 et 2, puis à travers l'article 71 la désignation des lots sous la forme de « tableau ». Le présent décret est beaucoup plus large et peut faire l'objet d'un travail plus important, mais sa place collatérale dans ce mémoire, justifie l'approche proposée.

La publicité foncière permettait d'avoir une vision quasi-exhaustive du statut juridique des immeubles, qu'il s'agissait de son histoire ou de sa condition actuelle. Cela devenait possible par l'article premier portant réforme de la publicité foncière a instauré pour chaque commune un fichier immobilier détenu par les conservations des hypothèques. Ce fichier recense les formalités de publicité foncière comme les publications d'actes ou de décisions judiciaires, les inscriptions et radiations de privilèges et d'hypothèques, ...etc. Le registre devenait la représentation de la généalogie de la propriété de l'immeuble. Il permettait aussi de faire une représentation de l'état de l'immeuble et de sa valeur, dès lors que sont inscrits les baux de longue durée, les charges, le règlement de copropriété, ou encore le classement en monument historique.

Ce fichier immobilier comprenait trois types de fiches : les fiches de propriétaire, les fiches d'immeuble indiquant la situation juridique des immeubles et les fiches parcellaires comportant la liste cadastrale des parcelles.

Depuis la parution du décret de 1955 portant réforme de la publicité foncière, toute division en lots de copropriété d'un immeuble, devaient faire l'objet d'une description des parties privatives avec une numérotation conformément à l'article 8 de la loi du 28 juin 1938 et de l'article 80 de la loi du 7 février 1953, publié obligatoirement au fichier immobilier. La désignation des lots devait être faite sous forme de tableau comportant les colonnes suivantes, le numéro du lot (ordre croissant), le bâtiment, l'escalier, l'étage, la nature du lot, la quote-part dans la propriété des parties communes, et des renseignements complémentaires. Ceci est visé à l'article 71 du décret du 14octobre 1955. La numérotation des lots de copropriété était totalement indépendante de la numérotation du plan cadastral et seulement liée à la procédure de la publicité foncière. Le terme EDD n'apparaît pas dans ledit décret, il arrivera plus tard. C'est à partir d'une modification de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 par l'article 11 du décret du 10 septembre 1960 que « *la désignation de la fraction est faite conformément à un état descriptif de division* ».

L'état descriptif de division devait être dressé sous forme authentique. Il pouvait être contenu soit dans un acte spécialement dressé à cet effet, soit dans un règlement de copropriété ou un cahier des charges, soit dans tout autre acte ou décision judiciaire. Selon les termes de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, « *Chaque fraction de lot doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire* ». Il convenait donc de mentionner, pour un lot situé dans un bâtiment, l'indication du bâtiment si la copropriété en contient plusieurs, ainsi que l'escalier et l'étage. Dans notre cas d'espèce, il y a des traces des croquis réalisés pour la situation de chaque lot lors de la publication par le notaire en 1962. Le notaire avait repris le travail de l'ASR pour la publication.

L'EDD était un document technique qui définissait et localisait les lots qui constituaient les parties privatives de l'immeuble en copropriété. Le service des hypothèques inscrivait les lots au fichier immobilier et le cadastre les identifiait sur ses différents fichiers. L'EDD était le seul lien existant entre un immeuble en copropriété, le cadastre et le service des hypothèques.

Enfin, si le présent travail parvient jusqu'en Alsace-Moselle, l'EDD devait comprendre un document dénommé « esquisse d'étage » en vue de sa publication au Livre foncier, typique à ces anciennes régions[56].

## I.3 Les immeubles issus des SCR impactés par l'inéluctable encadrement juridique impératif du statut de la copropriété

« Le législateur de 1938 a créé, le législateur de 1965 s'est efforcé d'améliorer. »[57]. Après la Seconde Guerre mondiale, l'accroissement des immeubles en copropriété qui comportent un nombre important de logements et des équipements plus complexes montreront les limites de la loi de 1938. Le besoin d'un nouveau cadre se faisait ressentir pour répondre à cette situation juridique complexe composée de deux catégories de droits, les droits privatifs et les droits indivis, formant le droit de propriété. C'est donc la loi du 10 juillet 1965 avec son décret d'application du 17 mars 1967 instaurant « Le » cadre

[56] Nouvelle région, Grand Est
[57]Rapport de la loi de 1965 sur la copropriété, M. VOYANT

juridique du régime de la copropriété. Ladite loi a la particularité, à l'inverse de sa prédécesseur, d'être impérative concernant son champ d'application (I.3.1). Ne voulant pas recevoir les critiques du premier cadre juridique, la loi de 1965 était quant à elle beaucoup plus exhaustive dans l'organisation de la copropriété. Notamment, un de ses objectifs majeurs était la facilitation et l'éclaircissement de la gestion collective (I.3.2). Parmi ces dispositions, il faut apporter une attention particulière aux documents réglementaires nécessaires à la vitalité de ce mode d'organisation (I.3.3).

### I.3.1 Le champ d'application impératif de la loi du 10 juillet 1965

« *la copropriété n'a jamais été dotée d'un véritable statut. Tel est l'objet du projet de loi qui vous est soumis aujourd'hui.* »[58]. Si la loi de 1938 était supplétive de volonté, la loi de 1965 enduit un caractère impératif comme il en résulte de son article 37. Elle fixait le statut de la copropriété en 1965, qui est toujours en vigueur même après plusieurs rafraichissements. Ladite loi avait plusieurs points majeurs, mais le principe directeur était son caractère impératif dont M. ZIMMERMANN, député, avait mis en avant qu'il permettait le désir de protéger les copropriétaires. Effectivement, le caractère impératif du projet constituait une protection, puisque la liberté des auteurs de règlements se trouvait considérablement restreinte et que les clauses qu'ils seraient tentés de maintenir pour assurer la perpétuité d'anciens abus étaient, selon l'expression de l'article 43, « *réputées non écrites* ». De plus, on peut noter une définition claire et précise de ce qui relève des parties communes et privatives dans ce texte.

Dès le décret d'application du 17 mars 1967, la loi du 10 juillet 1965 s'imposait à « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* », tel était visé dans son premier article, alinéa premier. C'était l'une des dispositions fondamentales puisqu'il définissait le champ d'application obligatoire du statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce nouveau statut s'appliquait, *in fine,* à toutes les copropriétés déjà existantes soumises à la loi du 28 juin 1938, mais également aux autres immeubles dont la propriété était partagée entre parties privatives et parties communes, et qui avaient dérogé au premier statut de la copropriété. Les immeubles issus

[58] M. Yvon BOURGES, secrétaire d'État auprès du Premier ministre, Rapport de la séance du 8 juin 1965

de SCR étaient soumis au statut prévu par la loi de 1938 donc tombaient indéniablement sous ce nouveau statut impératif. Toutes les caractéristiques desdits immeubles remplissaient toutes les conditions de l'alinéa un du premier article.

L'alinéa deux du premier article de ladite loi allait plus loin puisqu' « *à défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers, qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.* ». Ce champ d'application élargi a été confirmé par un arrêt[59] concernant un ensemble immobilier qui n'avait pas d'organisation différente et vu l'article premier, alinéa deux, cet ensemble doit être soumis au statut de la copropriété. Ce deuxième alinéa venait élargir le champ d'application de cette gestion collective de la propriété. Cependant, ce mode de gestion n'était pas forcément pertinent pour toutes les cohabitations. Les évolutions du régime prévu par la loi de 1965 ajustaient ce champ d'application, mais toujours à travers ce caractère impératif.

En conséquence, l'arrivée de ce nouveau statut de la copropriété s'appliquait aux bâtiments, aux ensembles immobiliers et complexes issus du mécanisme de la reconstruction. Le bénéfice de ce caractère impératif était la soumission desdites constructions face à ce nouveau cadre juridique qui impliquait, peu de temps après l'achèvement des ouvrages, une régularisation de leur situation.

Le régime de la copropriété vient de connaître une mise à jour importante avec l'arrivée de l'ordonnance du 30 octobre 2019. Le champ d'application se trouve directement impacté par cette dernière, désormais il se trouve recentré sur l'habitation. À partir du 1er juin 2020, l'application impérative du régime de la copropriété concerne les immeubles à usage total ou partiel d'habitation. *A contrario,* la loi du 10 juillet 1965 concernait tous immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes ou par lots. Elle devient supplétive pour les immeubles ou groupe d'immeubles bâtis à destination total autre que d'habitation, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes, et pour, tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. La condition pour déroger à ce statut, c'est la nécessité de mettre en place une organisation dotée de la

[59] Cass. 3ème civ., 19 septembre 2012, n°11-13679

personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs. L'article 2 de ladite ordonnance prévoit la possibilité pour les immeubles, groupes d'immeubles ou ensembles immobiliers qui sont déjà soumis à la loi de 1965, de s'en extraire par une décision adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

Enfin, la loi du 10 juillet 1965 apportait avec ses articles 2 et 3 une définition claire et précise des différents espaces constituant une copropriété, soit les parties privatives et les parties communes. De plus, il était précisé à l'article 8 de ladite loi que le règlement conventionnel de copropriété « incluant ou pas », un EDD qui devait déterminer la destination et la jouissance des parties privatives et des parties communes. Le décret d'application de 1967 réaffirmait que l'EDD devait être rédigé de façon à ne pas confondre les parties entre-elles. Il y avait bien une volonté de différenciation entre ceux qui relevaient du privatif et du commun. Dans notre cas d'espèce, la distinction entre les lots privatifs et les parties communes étaient facilement identifiables, *in fine* l'arrêté de clôture présentait toutes les attributions de parties divises de l'immeuble.

À présent, il faut instruire l'organisation prévue pour ce mode de gestion collective imposé à notre dit exemple.

### I.3.2 Lesdits immeubles soumis à la gestion collective de la loi du 10 juillet 1965

Les immeubles issus de SCR tombaient donc sous le régime de la copropriété prévu par ladite loi ce qui engendrait la mise en place d'organes de gestion. L'un des objectifs majeurs de cette loi était la gestion de la vie collective entre les différents propriétaires d'un même immeuble. L'article 17 visait l'organisation de la copropriété puisque « *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.* ». Nous retrouvons différents organes vitaux de ce statut qui avaient été mis en place comme le syndicat qui représentait les copropriétaires, le syndic avec une nouvelle disposition, le conseil syndical qui était un nouvel organe de contrôle, et les prises de décision en AG. Ses organes orbitant autour de la copropriété avaient pour but une administration encadrée d'une propriété collective.

C’est pour cela que les professionnels de l’immobilier et les différents métiers gravitant autour de la copropriété notamment les juristes attendaient un travail important du gouvernement sur ce point à l’arrivée de ladite loi.

Dans un immeuble en copropriété, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de copropriétaires. Il a pour mission principale de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble comme le maintien en bon état d'usage des parties communes, ...etc. Le syndicat était déjà présent sous le régime prévu par loi du 28 juin 1938, mais sa personnalité civile était incertaine en fonction de la jurisprudence. Loi de 1965 clarifiait la situation par son article 14 en accordant la personnalité civile au syndicat, « *La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.* ». Cela venait en conformité d’un arrêt de la Cour de cassation du 28 janvier 1964[60]. De plus, à travers cet article 14, une conception originale faisait son arrivée le « syndicat coopératif », mais pour éviter tous conflits entre l’organisation juridique coopérative et celle du syndicat, il était « *régi par les dispositions de la présente loi* ». Cette nouvelle organisation était régie notamment par les articles 14 et 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 40 à 42-2 du décret du 17 mars 1967. Enfin, l’article 16 de ladite loi permettait au syndicat, par sa personnalité civile fraichement accordée, que « *les actes d’acquisition ou d’aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces derniers, [...], sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.* ». De plus dans l’alinéa suivant, désormais, le syndicat pouvait « *acquérir lui-même, [...], des parties privatives sans que celle-ci perdent pour autant leur caractère privatif* », dès lors qu’elles étaient nécessaires à son objet. *In fine*, l’objet devait être approuvé. Cette loi étendait le rôle du syndicat dans l’administration de l’immeuble.

Le syndic a vu son titre renforcé, tout d’abord par sa nomination et sa révocation à la majorité des voix de l’ensemble des copropriétaires, à l’inverse du statut précédent qui pouvait le faire à la minorité. Ceci était visé à l’article 25 c) de ladite loi. Il est important de voir l’attachement autour du rôle du syndic puisque « *Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.* ». En l’espèce, l’article 18 montrait bien la position majeure du syndic dans ce statut dont la substitution de ses fonctions n’était pas souhaitée. Cependant, il était possible pour le syndic d’intervenir par l’intermédiaire de ses collaborateurs dont il

[60] « reconnu la personnalité civile à tout groupement pourvu d’une possibilité d’expression collective pour la défense d’intérêts licites, dignes par suite d’être juridiquement reconnus et protégés ».

était responsable. De plus, ce même article énonçait le champ d'application du syndic, dont « *assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété...* », « *administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et son entretien, ...* » et « *de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice ...* ».

La montée du rôle du syndic passait également par l'autorisation de signer au nom du syndicat des copropriétaires concernant les actes d'acquisition ou de disposition des parties communes ou privatives acquise. Cela était visé à l'article 19 de ladite loi « *Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat...* ».

Le législateur avait prévu en cas de désaccord lors de la nomination du syndic en AG, la désignation d'un syndic par le président du TGI à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires. De même, en cas de carence de syndic et lorsque le RC ne prévoyait pas de règles à cette éventualité, « *un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.* »[61]. C'est une évolution avec l'ancien régime, car une telle nomination n'était pas envisageable sous la loi du 28 juin 1938. En revanche, il fallait déterminer les critères pour évoquer la carence du syndic.

L'arrivée du conseil syndical constituait une innovation car il n'existait pas sous le premier statut de la copropriété de 1938. Il avait trouvé sa place auprès des ensembles immobiliers pour faire tampon entre les prises de décision annuelles en AG et la gérance continuelle du syndic. La loi prévoyait ce dernier dans son article 21[62] « *Un conseil syndical peut à tout moment être institué...* ». Il apparait un caractère facultatif dans cette rédaction. De plus, le conseil syndical pouvait être instauré à tout moment et devait être obligatoire lorsqu'il s'agissait d'un syndicat coopératif[63]. En revanche, aujourd'hui le conseil syndical est obligatoire, « *dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle de gestion* »[64].

Le législateur de 1965 a défini le rôle du conseil syndical à travers l'article 21, « *en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion* ». Il délimitait clairement le champ d'action du syndic et du conseil syndical. Ce dernier était donc un organe de contrôle et non d'exécution. Enfin, la loi du 10 juillet 1965 avait également prévu une désignation par voie judiciaire, par le président du TGI sur la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

---

[61] Article 18, de la loi du 10 juillet 1965, version initiale
[62] Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, version initiale
[63] Rapport de la loi de 1965 sur la copropriété M. VOYANT
[64] L'alinéa 1, article 21, de la loi du 10 juillet 1965, version en vigueur

Cet organe fonctionnel trouvait une existence cohérente qu'auprès des copropriétés importantes, tel que les ensembles immobiliers comme notre cas d'espèce.

Pour terminer sur l'organisation collective prévue par la loi de 1965, nous étudierons l'organe délibérant qui est l'AG des copropriétaires. Cette forme de prise de décision était prévue par l'article 17-1 de ladite loi. L'AG était la seule forme d'expression juridique de la volonté du syndicat[65]. De plus, elle était l'organe délibérant et décideur de la copropriété. L'AG des copropriétaires devient donc l'organe suprême puisqu'il y avait une souveraineté de ces décisions envers le syndic, les copropriétaires, ou la copropriété. Cependant, la loi du 10 juillet 1965 encadrait ses pouvoirs et un contrôle de légalité et de régularité par le juge était mis en place. Aucune décision ne pouvait être prise, même à l'unanimité des copropriétaires, en dehors de l'AG.

Le statut prévoyait une prise de vote en AG avec différentes majorités selon l'objet de la requête prévues aux articles 24 à 26 de la présente loi. Cette distinction était uniquement en fonction de la gravité de la décision à prendre et non de la nature de l'AG par exemple[66]. La majorité de principe était l'article 24 qui prévoyait des prises de décision à la majorité des voix des copropriétaires présentes ou représentées. Les articles 25 et 26 s'appliquaient dans des situations précises prévues par le législateur. Il pouvait être fait une hiérarchisation de ses majorités, tout ce qui tendait vers le confort, l'embellissement de la copropriété tendait vers une majorité plus sévère. *A contrario*, les prises de décisions sur la vitalité de la copropriété étaient prises à la majorité la plus simple soit l'article 24. Ces articles qui fixaient les pouvoirs et les conditions de majorité des AG, présentaient un caractère impératif et étaient définis comme d'ordre public[67]. Ceci à travers l'article 43 puisque « *Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 [...] sont réputées non écrites.* » et notamment par l'article 22 qui stipulait que « *Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26...* ». Enfin, l'article 24 venait préciser la répartition des voix de chaque copropriétaire, car « *Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.* ». Il fallait comprendre par « proportionnel à sa

---

[65] Cass. 3ème civ., 13 avril 1988, n°86-19.171
[66] La copropriété, 9ème édition, Dalloz, Partie L'assemblée Générale des copropriétaires
[67] Michalopoulos, « Le régime des assemblées de copropriété », REDI 1965. 293

participation auxdites dépenses » que la quote-part de droits dans les parties communes déterminait le nombre de voix lors des AG.

Pour finir sur l'AG prévue par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, il faut remarquer que cet organe était bien encadré, à la différence du statut antérieur, puisque la convocation et la tenue des AG relevaient du règlement d'administration publique, puis du RC et en l'absence des deux premiers des règles générales appliquées en matière d'assemblées délibérantes[68].

Enfin, malgré les évolutions du statut de la copropriété depuis 1965, l'AG possède toujours les mêmes fonctions au sein de l'administration collective d'une copropriété et le même rang, d'organe suprême, face aux différents autres qui l'entourent.

### I.3.3 Des documents réglementaires assujettis à ce cadre juridique

Le caractère impératif du champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 a entraîné un certain nombre d'immeubles sous son régime imposant une gestion encadrée. Parmi les dispositions prévues de ladite loi, certaines n'étaient pas d'ordre public et donc fixées par un RC, comme la destination des parties privatives et communes. Il avait une place majeure dans la vitalité de ce mode de gestion et il pouvait comporter, ou, être accompagné, d'un EDD. Il était intéressant, dans le cadre du présent mémoire, de comprendre la place d'un cahier des charges au moment de l'arrivée de ce nouveau statut.

Le RC était imposé à l'article 8 de la loi de 1965, « *Un règlement conventionnel de copropriété...* », et de façon impérative, car ledit article figurait à l'article 43 de cette même loi. Ce n'était pas une nouveauté pour la copropriété, car le régime issu de la loi du 28 juin 1938 prévoyait déjà ce type de convention collective, mais à titre facultatif. Le RC était un document contractuel entre les copropriétaires, mais avec la particularité qu'il pouvait être imposé par une minorité[69]. Cette charte commune s'imposait à l'ensemble des copropriétaires avec force de loi sans la possibilité d'y déroger. La jurisprudence a retenu ce caractère contractuel de ce règlement et stipulant que « *Le règlement de copropriété*

[68] Atias, « La protection des propriétaires en assemblée », 25 mars 1982
[69] Gestion immobilière, Edition Francis Lefebvre, 2016

*ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire avait le droit d'en exiger le respect* »[70].

La première fonction était fixée à l'article 8 avec le champ d'application de ce dernier en déterminant « *la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance* » et également « *sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.* ». Effectivement, le RC correspondait au mode d'emploi de l'utilisation de l'immeuble, avec cette fonction de règlement intérieur, permettant d'imposer un nombre d'interdits et les dispositions d'usage des parties communes. Il est vrai que l'existence de parties communes entraîne, *in fine* un usage commun devant être contrôlé, dont le rôle du RC. Il reprenait également le fonctionnement et la mise en place des organes de la copropriété, mais ces derniers sont d'ordre public.

La deuxième fonction du RC, la plus importante, vitale pour le fonctionnement du statut, était le fondement juridique aux appels des charges. La copropriété ne peut pas vivre sans charge, d'où l'importance du RC. C'était au dernier alinéa de l'article 10 de ladite loi que « *Le Règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.* ». Cet article est d'ordre public, donc endossait un caractère impératif. La loi de 1965 faisait une distinction entre deux catégories de charges, les « *charges entraînées par les services collectifs et les éléments commun...* » à l'alinéa premier de l'article 10 et les « *charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ...* » à l'alinéa suivant. Depuis le 31 décembre 2012, les RC doivent indiquer les éléments et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts. Cette répartition ou grille de charge devait correspondre à l'utilité à l'égard de chaque lot pour les charges du premier alinéa et pour les charges suivantes correspondre aux valeurs définies par l'article 5 de ladite loi. Cela correspondait à « *Dans le silence ou la contradiction des titres, [...] ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.* ». Cette disposition n'est pas d'ordre public, donc une répartition respectant d'autres critères acceptés de tous les copropriétaires et figurant dans le RC pouvait être envisagée. La modification de la répartition des charges ne pouvait être réalisée qu'à l'unanimité en AG sous réserve de l'article 12, c'est-à-dire « *Dans les cinq ans de la*

---

[70] Cass. 3ème civ., 22 mars 2000, n°98-13.345

*publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges...* » et dans les conditions de ce même article.

Enfin, la loi du 10 juillet 1965 prévoyait en cas d'absence de RC, à travers l'article 9 que « *Chaque copropriétaire [...] 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.* ». De plus, ladite loi envisageait l'établissement d'un RC à l'article 26, soit à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

En conséquence, le RC va fixer les règles d'usage et de jouissance des parties privatives et parties communes, puis permettre un fondement juridique à l'appel des charges pour le bon fonctionnement de la copropriété. Dans notre cas d'espèce, les immeubles issus de SCR n'ont pas réussi à se mettre d'accord pour l'établissement d'un RC. A ce titre, l'appel de charge s'il a été présenté par le syndic ne reposerait sur aucun fondement juridique.

L'article 8 de ladite loi et l'article 2 du décret du 17 mars 1967 annonçaient la possibilité d'inclure un EDD dans le RC, « *incluant ou non l'état descriptif de division* » ou encore « *... peut également comporter : L'état descriptif de division ...* ». Aux yeux de la Cour de cassation, l'EDD était un document purement technique. Il était destiné au seul besoin de la publicité foncière. Il avait pour seul objet de constater et de décrire cet état de répartition de la propriété sur chaque assiette cadastrale. L'EDD n'avait pas vocation à servir de base pour la répartition des charges. L'objet de ce dernier était l'affectation particulière de chaque lot dont son propriétaire s'obligeait à respecter de manière à éviter toutes confusions entre les différentes parties de l'immeuble.

En l'espèce, nos immeubles disposaient d'un EDD qui a été publié par un notaire dans le but de répondre aux obligations de la publicité foncière.

Concernant la place du cahier des charges, nous pouvons raisonner en comparaison avec ce document dans le cadre du lotissement. Il pouvait avoir la présence de tel document avant la loi de 1965, même si la loi de 1938 prévoyait déjà le RC. Cependant, le caractère facultatif de cette dernière n'imposait pas l'établissement d'un RC, mais pouvait être remplacé par un autre document comme le cahier des charges. On peut penser que ce document s'imposait aux copropriétaires par sa valeur contractuelle, en l'absence d'ordre

public comme son homologue en lotissement. Ce cahier des charges pouvait contenir une répartition des charges, mais la méthode de calcul ne respectait probablement pas les règles de la loi de 1965.

Ce cahier des charges pouvait servir de base lors de l'élaboration d'un règlement de copropriété imposé par la loi du 10 juillet 1965, mais les règles contraires d'ordre public ne pouvaient pas s'appliquer comme le rappelait l'article 43, en étant réputé « non écrites ». *A contrario* toutes les dispositions sur les modalités d'usage et de jouissance des parties privatives et communes resteraient applicables.

Dans notre cas d'espèce, nous avons retrouvé un projet de cahier des charges dans les archives du syndic réalisé pour chaque immeuble. Ce dernier n'étant daté, laisse penser qu'il a été réalisé lors de la livraison des logements, de plus sa rédaction ne correspondait pas aux dispositions de 1965. Il n'a pas été approuvé par le syndicat. Ce projet de cahier des charges prévoyait une répartition des droits sur les parties communes[71].

Enfin, la loi du 10 juillet 1965 a répondu à son but premier de fixer le statut de la copropriété, de façon impérative, qui reste aujourd'hui en vigueur avec certaines évolutions répondant aux différents enjeux. Le caractère impératif du champ d'application du statut va générer un nombre de copropriétés, qui sans le prévoir sont assujetties à ce statut, *in fine* sans mettre en place l'organisation étudiée précédemment.

## I.4 La notion de copropriété de fait conséquence du caractère impératif de la loi du 10 juillet 1965

La copropriété de fait est une notion résultant du cadre juridique apporté par la loi du 10 juillet 1965. Le caractère impératif de cette loi va s'appliquer à un certain nombre de propriétés collectives qui deviennent des copropriétés, car répondant aux critères du champ d'application, mais dans l'ignorance des propriétaires. Lorsque la propriété répond au champ d'application du statut de la copropriété, elle doit se conformer à ses dispositions vues précédemment, dont certaines d'ordre public. L'appellation « copropriété de fait » provient des professionnels de l'immobilier qui désigne une copropriété qui s'ignore. Il n'y a pas de définition de cette défaillance, mais elle est caractérisée (I.4.1) par l'absence

[71] Annexe 6 : Extrait d'un projet proposant une répartition des droits sur les parties communes

d'organes de gestion collective qui entraîne fatalement un dysfonctionnement de la copropriété (I.4.2). Il va être intéressant d'étudier la position du juge face à ce problème (1.4.3) et terminer ce raisonnement en analysant les suggestions de la notion de copropriété de fait, en proposant une définition (I.4.4).

### I.4.1 Définition sans définition, mais caractérisée

La notion de copropriété de fait est la suite logique de l'arrivée du cadre juridique impératif puisqu'il va s'imposer à un certain nombre de copropriétés sans être préparé à ce statut encadré et sans connaissance de ce changement. Certaines copropriétés vont devenir des « copropriétés de fait » par ignorance totale des propriétaires sur le régime qui les impacte et pour d'autres, comme notre cas d'espèce, en connaissance de cause. Cette notion décrivant une situation d'une propriété ne respectant pas le régime qui la régit n'est pas définie, mais elle est caractérisée.

La notion de copropriété de fait est attribuée dès l'instant qu'un immeuble est soumis au statut de la loi du 10 juillet 1965, sans l'établissement d'un RC et/ou en l'absence d'un syndic.

La première situation que nous étudierons, la copropriété qui n'est pas dotée de RC. D'abord, même en l'absence du RC, la copropriété existe bien par son statut impératif, la Cour de cassation l'a confirmé dans un arrêt du 19 septembre 2012[72]. La dérogation du champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 est possible lors de l'existence d'une convention contraire prévoyant une organisation différente. L'établissement d'un RC est toutefois d'ordre public sous le régime de la copropriété, donc son absence devient une forme d'infraction. Cependant, il n'y a pas de sanctions, la loi ne pourrait pas sanctionner une copropriété qui se trouve déjà condamnée par ce manque.

L'absence d'un RC peut provenir d'un désaccord lors de son établissement à la création de la copropriété. Cela est d'autant plus vrai dans les immeubles déjà édifiés, car en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (nommé par la suite VEFA), c'est régulièrement le promoteur qui se charge de la rédaction et de son établissement. En revanche, dans les immeubles déjà édifiés et divisés en parties privatives, comme notre cas d'espèce, l'établissement d'un RC va nécessiter de se mettre d'accord. Aujourd'hui, ils sont

[72] Cass. 3ème civ., 19 septembre 2012, n°11-13679

confrontés à l'article 26 de la loi de 1965. En cas de désaccord, la copropriété se retrouve sans RC et correspond à une « copropriété de fait ». Une autre raison de l'absence d'un RC dans une copropriété peut émaner de la publication puisque ce document - qui peut être réalisé par un géomètre-expert par exemple - doit ensuite être publié par un notaire au fichier immobilier. Il peut arriver que ce RC soit établi, mais par défaut de publication, il n'aura jamais existé, dans l'hypothèse que les organes d'administration de la copropriété ne prennent pas le soin de vérifier. En l'espèce, les copropriétaires pensent être soumis à un RC, mais officiellement ils constituent une copropriété de fait, sans RC. Enfin, une autre situation correspondante aux RC qui sont caducs, par exemple s'ils ont été rédigés avant la loi du 10 juillet 1965 et non mis à jour. Cette dernière à travers son article 43 stipule que « *Toutes clauses contraires aux dispositions et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites.* ». De plus, toutes les évolutions du statut de la copropriété ont engendré des mises à jour du RC, en conséquence il arrive dans certaines situations que le RC en place n'a aucune valeur.

Notre cas d'espèce est démuni de RC, faute d'accord des sinistrés qui avaient la responsabilité d'assurer l'organisation collective au sein de l'ensemble immobilier. En l'occurrence, il est soumis au régime de la copropriété en vigueur dont des propositions de RC ont été menées, mais sans succès.

La seconde situation de la copropriété de fait, c'est lors de l'absence du syndic au sein de l'organisation dudit statut. Il faut rappeler que l'existence du syndic est une obligation par la loi du 10 juillet 1965, et d'ordre public par l'article 43. Cet organe exécutif est vital pour le fonctionnement du statut prévu par ladite loi, car il doit gérer le quotidien de la copropriété et la mise en œuvre des décisions prises en AG. De plus, le syndic a pour mission de gérer les AG des copropriétaires avec les convocations, l'organisation de ce rassemblement, ... etc. Toutes copropriétés sont impactées par cette disposition et ne peuvent être dépourvues de syndic, peu importante la taille de la copropriété.

Il y a différentes possibilités pour qu'une copropriété se trouve dépourvue de syndic, notamment lors de la première élection d'un syndic en AG par un défaut d'accord au moment du vote. Pour rappel, le syndic doit être nommé à la majorité des voix [73], qui

---

[73] Art. 25 : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires...* », loi du 10 juillet 1965, en vigueur

est délicat à réunir dans les grands ensembles immobiliers. L'article 25-1[74] de la même loi permet de désigner aux conditions de l'article 24 qui demande une majorité plus accessible. Malgré cette possibilité de désigner le syndic à la majorité de l'article 24, il peut arriver un désaccord lors de l'AG est de retrouver une copropriété sans syndic, *in fine* devenir une copropriété de fait. Il faut évoquer également la raison de la disparition du syndic lors de son mandat comme le décès, la démission avec un préavis de trois mois, un empêchement justifié comme un accident grave, ou encore une perte de compétence dans ses fonctions qui ne pourra plus assurer comme la perte de la carte G pour un syndic professionnel, ou faillite. Enfin, une raison d'être confronté à des copropriétés en absence de syndic est le non-renouvellement du mandat puisque ceci n'est pas de façon tacite. Certaines copropriétés ne vont pas prévoir une AG pour assurer le successeur, et vont devenir des copropriétés de fait.

L'observation de ces défaillances, qui peuvent être cumulatives, entraîne une copropriété dans la situation de « copropriété de fait », ce qui signifie *in fine* un dysfonctionnement dans la gestion de l'immeuble.

### I.4.2 Dysfonctionnement de la copropriété : illustration des immeubles issus de SCR

La notion de copropriété de fait correspond à une situation que nous venons de caractériser par l'absence d'organes vitaux dans l'organisation collective, mais cette notion symbolise, avant tout une situation de dysfonctionnement de la copropriété. Il peut avoir différents niveaux de dysfonctionnement, cela peut être du cas par cas puisque *in fine* chaque copropriété est constituée de copropriétaires différents. Il y a autant d'ambiances collectives que de copropriétés. En conséquence, certaines copropriétés vont passer un certain nombre d'années dans cette situation de copropriété de fait, comme notre exemple des immeubles issus d'une SCR de Nantes, mais également des situations qui vont aboutir à une régularisation à la suite d'une demande des copropriétaires.

---

[74] Art. 25-1 : « *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*
*Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.* », loi du 10 juillet 1965, en vigueur

La situation d'une copropriété de fait peut être mise en péril, car une des fonctions du RC que nous avons étudié précédemment, permet le fondement juridique de l'appel de charges. Une copropriété ne peut exister sans fonds, donc sans appels de charges. *In fine,* l'absence d'un RC entraîne la fragilisation de l'appel de fonds, si toutefois il y avait appel, puisqu'il ne reposerait sur aucun fondement juridique. De fait, ce cas de figure correspond à notre cas d'espèce. Or, l'article 10, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, dispose que « *le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges* ». Il y a là une possibilité pour un copropriétaire de s'opposer à la mise en recouvrement des appels de charges au motif que ceux-ci s'appuient sur une base de répartition qui n'est qu'une pratique dépourvue de toute valeur juridique. De plus, l'absence d'un RC va engendrer, *in fine* une absence de fixation des quotes-parts des copropriétaires dans les parties communes. Cette répartition prévue à l'article 10 de ladite loi correspond à la répartition des voix des copropriétaires lors de l'AG. En effet, la quote-part des parties communes, en tant que propriété, est déterminée par le RC et de façon intangible[75]. La détermination émane de l'article 5 de cette même loi qui a une valeur indicative.

De plus, l'absence d'un RC dans une copropriété va également entraîner l'impossibilité de voter en AG, car la répartition des voix des copropriétaires ne sera pas établie. En conséquence, seul le vote à l'unanimité pourrait être envisagé. Cependant, la répartition de droits indivis dans les parties communes peut émaner d'un EDD publié. C'est le cas de nos immeubles issus de la SCR de Nantes. En revanche, l'absence du RC pour la destination des parties privatives et communes va être gérée par les dispositions de l'article 9 de ladite loi. De plus, l'absence de rédaction et de publication du RC ne fait donc pas obstacle à la vente de lots de copropriété, dans la mesure où ils sont parfaitement individualisés et qu'il n'en résulte aucune confusion avec les lots d'un autre copropriétaire. Toutefois, pour pouvoir publier l'acte définitif de vente des lots, l'EDD devra avoir été lui-même préalablement publié à la conservation des hypothèques. C'est en effet un préalable absolu à toute vente, faute de quoi aucune publicité foncière de l'acte ne sera possible[76].

---

[75] La copropriété, 9ème édition, Dalloz, Partie L'assemblée Générale des copropriétaires
[76] Décret n° 55-22, 4 janv. 1955, art. 7, al. 3 et Décret n° 55-1350, 14 oct. 1955, art. 71

### I.4.3 La position du juge

Cette complexité du droit de la copropriété qui se trouve au carrefour de plusieurs droits, tel que le droit des biens, le droit des contrats, et de la haute technicité du régime de la copropriété qui est teinté, sur bien des points, d'ordre public. Cela a conduit fréquemment la jurisprudence à intervenir pour préciser l'interprétation de tels ou tels articles ou pour faire respecter les dispositions considérées comme impératives par le législateur.

Le juge a pris position sur différentes questions liées à cette situation de « copropriété de fait ». Premièrement, de trancher sur l'existence ou non d'une copropriété en l'absence d'un RC et, ou d'un syndic. La jurisprudence est constante sur le fait que le statut de la copropriété issu de la loi de 1965 s'applique de plein droit en toutes ses dispositions, et ce malgré l'absence d'un règlement de copropriété pourtant obligatoire[77]. Dès que les conditions du champ d'application sont remplies alors il y a copropriété.

En l'absence de syndic, la Cour de cassation a validé la désignation d'un administrateur de bien en qualité d'administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaire. En l'espèce, il s'agissait d'un agent immobilier, non inscrit sur la liste des administrateurs judiciaires dont la qualité permet de gérer la copropriété avec les pouvoirs du syndic[78].

La Cour de cassation a eu également à répondre à la question de deux syndics dans la même copropriété. Cette dernière étant petite, formée de trois copropriétaires, décide à l'unanimité d'une gestion bicéphale avec deux syndics. À l'issu de travaux dans la copropriété, le syndicat engage une action judiciaire contre l'entreprise en habilitant les deux syndics à la procédure. Ce contentieux a été mené jusqu'en cassation, où l'entreprise invoque, pour la première fois l'irrecevabilité de l'action sur le fondement d'illégalité de la représentation du syndicat, à travers deux syndics. Ainsi la Cour de cassation a relevé l'erreur de droit « *l'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul syndic...* »[79]. Peu importe de la taille de la copropriété, en cas de carence de syndic, il ne peut être désigné qu'un seul syndic.

---

[77] Cour d'appel de Chambéry, 27 mars 2014, n° 13-00587
[78] Cass. 3ème civ., 11 janvier 2012, n°10-16.217
[79] Cass. 3ème civ., 22 septembre 2016, n°15-13896

Une question importante concernant la rétroactivité d'une clause réputée non-écrite a fait l'objet de débat judiciaire. La jurisprudence a été divisée, dans les années 90 à travers différents arrêts[80] le législateur n'accordait pas la rétroactivité lors de la nullité d'une clause concernant la répartition des charges. Le début des années 2000 témoignent d'un revirement jurisprudentiel car le législateur va reconnaître un caractère rétroactif aux nouvelles répartitions[81]. Notamment par l'arrêt du 2 mars 2005 qui surprend car la Cour admet la rétroactivité d'une nouvelle grille de charge conforme à l'article 10 du statut de la copropriété, disposition d'ordre public. L'affirmation posée par la Cour de cassation est à l'inverse du principe général du droit et cela prétend qu'une loi d'ordre public peut avoir un effet rétroactif. Cependant, depuis 2013 la jurisprudence a rechangé de position et n'admet pas la rétroactivité d'une nouvelle grille de charge[82].

L'arrêt précédent de 2005 soulève la question de la prise d'effet d'une nouvelle grille de répartition des charges. Il a été approuvé que le changement d'une telle répartition prenait effet dès l'entrée en vigueur de la nouvelle grille de charge. Cependant, il était compliqué avec le mécanisme de la copropriété d'en établir une nouvelle. C'est la loi du 31 décembre 1985 qui a modifié l'article 43, « *..., il procède à leur nouvelle répartition.* », en permettant au juge d'établir la nouvelle répartition. Ils ont admis que la nouvelle répartition prend effet à la date de la décision judiciaire.

L'arrêt du 11 janvier 2012[83] correspond pleinement à l'objet dudit travail. Il concerne une copropriété constituée de deux copropriétaires démunies de RC et de syndic, une « copropriété de fait ». Cette copropriété est issue d'une division par un même propriétaire en prévoyant qu'un EDD pour la répartition des quotes-parts de parties communes. À la suite d'un sinistre, un des copropriétaires a réalisé des travaux nécessaires à la stabilité du terrain supportant les deux lots, soit sur la partie commune. Ce copropriétaire assigne en justice le second en paiement de la quote-part du coût calculé en fonction des tantièmes issu de l'EDD. Ne voulant pas payer cette somme, le copropriétaire met en avant le fait qu'ils sont en copropriété et que cette demande doit être faite au syndicat. La cour d'appel a estimé que la requête été recevable, qu'il était bien soumis au statut de la copropriété, que les travaux sont de nature d'entretien des parties communes et,

---

[80] Cass. 3ème civ., 3 novembre 1990, n°88-18877 ; Cass. 3ème civ., 3 juill. 1996, n°94-17001
[81] Cass. 3ème civ., 2 mars 2005, n°03-16731, cass. partielle ; Cass. 3ème civ., 27 septembre 2005, n°03-12402
[82] Cass. 3ème civ., 10 juillet 2013, n°12-14.569 ; Cass. 3ème civ., 17 septembre 2013, n°11-21.770 ; Cass. 3ème civ., 21 janvier 2014, n°12-26689
[83] Cass. 3ème civ., 11 janvier 2012, n°10-24413

plus étonnant, que ladite requête pouvait être dirigée envers le second copropriétaire pour cette copropriété de deux lots. L'arrêt d'appel était sans aucun doute voué à la cassation. La Cour de cassation a rappelé que « *les copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat dès lors que la copropriété est répartie entre plusieurs personnes en lot* ... », et qu'en statuant ainsi la cour d'appel avait violé les dispositions prévues par la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, le régime impératif s'applique dès deux lots, le syndicat est tacitement formé par les copropriétaires.

Il peut être fait une brève analyse de cet arrêt. La partie demanderesse aurait dû recourir au dispositif de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, en saisissant le TGI pour la désignation d'un administrateur provisoire. Ce dernier aurait constitué une AG pour désigner un syndic et prévoir l'établissement d'un RC, puis régler ce problème de terrain correspondant à la partie commune. En l'espèce, il faut souligner que ce problème de « copropriété de fait » est le résultat d'une division réalisée par un notaire, qui par possible oubli créer deux lots, en vue d'une copropriété par la vente de ces derniers, sans établir un RC. Il a été publié, uniquement un EDD fixant la répartition de droits indivis du sol. Une question émerge, le(s) notaire(s) qui ont assuré la vente des deux lots, ont-ils mis au courant leur(s) client(s) qu'ils se trouvaient en copropriété, premièrement, et deuxièmement que cette dernière était démunie d'un RC et par obligation du régime qu'ils devaient désigner un syndic. La régularisation de la copropriété de fait passe par l'information due aux propriétaires par les professionnels de l'immobilier sur leurs situations immobilières.

La jurisprudence permet de constater que le caractère impératif de la loi du 10 juillet 1965 reste le socle des directions retenues par le juge lors de copropriété de fait.

### I.4.4 Suggestion de définition de la copropriété de fait

Cette notion employée par les professionnels de l'immobilier n'est pas définie mais caractérisée par le non-respect des dispositions du statut de la copropriété. Le terme de statut est utilisé car il s'agit d'une réglementation d'ordre public qui présente deux aspects. L'aspect structurel, qui définit les immeubles soumis aux dispositions dudit statut et l'aspect fonctionnel, qui définit une organisation de gestion du syndicat des copropriétaires. Ce statut de gestion est d'ordre public, *in fine* impératif, et il s'applique. Donc, le syndicat des copropriétaires existe indépendamment de toutes formalités et

soumis à la loi de 1965. Cette dernière prévoit des obligations, notamment la rédaction d'un RC. Par suite, la notion de copropriété de fait est utilisée pour désigner un immeuble soumis au statut de 1965 ne respectant pas certaines obligations d'organisation prévues par ledit statut.

Cette expression, de copropriété de fait, fait référence à un immeuble soumis à la loi de 1965, dont il ne respectera que partiellement les dispositions découlant de ladite loi, notamment par l'absence d'un RC et, ou, l'absence de syndic. Dans la pratique, c'est une « copropriété qui s'ignore ». Effectivement, il peut également s'agir de personnes formant un syndicat des copropriétaires à la vue de l'article 1 de la loi de 1965, mais leur ignorance face à cette application va entraîner une situation démunie de RC et syndic. L'ignorance n'exonèrent pas les copropriétaires des obligations du statut de 1965. Cela correspond à un état de conscience. La bonne ou mauvaise foi est indépendante de l'existence du syndicat. De plus, l'état de copropriété sera révélé, lors de litige principalement, mais juridiquement le statut existait depuis l'origine, dès lors que la situation de l'immeuble réunissait les critères de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notion n'étant pas définie juridiquement, elle peut être comparée à une société de fait. Juridiquement, une société reçoit la personnalité morale comme la copropriété. La société de fait va correspondre à la création d'une société sans l'immatriculer. En l'espèce, elle va fonctionner comme une société. Le législateur face à cette défaillance va imposer à cette société de fait, les mêmes obligations (fiscales, ...) que les sociétés immatriculées. Il va être considéré que le fait de ne pas immatriculer une société est dans un but d'échapper aux obligations fiscales. Elles sont donc sanctionnées. Il en est de même pour les copropriétés de fait, puisque le syndicat des copropriétaires est pleinement formé en amont de la régularisation de la situation. En conséquence, des copropriétaires qui s'ignorent vont avoir les mêmes obligations et droits que toutes autres copropriétés. Le législateur va également tendre vers une régularisation de la situation de la copropriété de fait. De plus, certains copropriétaires pourront être sanctionnés pour des usages non autorisés par le régime de la copropriété en amont de la régularisation. Cela lorsqu'il n'y a pas de RC car il manque un élément contractuel qui définit les droits et obligations des copropriétaires.

Cette notion de copropriété de fait est en réalité une situation juridique d'un immeuble, qui peut être désigné pour certains de copropriété qui s'ignore, copropriété désorganisée mais dont la situation complexifie les relations entre copropriétaires par la carence de liens contractuels formels.

Ce présent mémoire est l'occasion d'apporter une proposition de définition à cette expression « copropriété de fait » ;

*Désigne une situation répondant au champ d'application impératif de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 imposant un statut, sur bien des points, d'ordre public, qui en connaissance de cause ou non, ne sera pas respecté* par le syndicat des copropriétaires. Ex. la méconnaissance de propriétaires soumis au régime de la copropriété (aucune organisation collective mise en place comme l'établissement d'un règlement de copropriété et la désignation d'un syndic).*

**manquement aux obligations fonctionnelles comme l'absence de certains organes de gestion d'ordre public (art. 43 de la loi du 10 juillet 1965).*

Les copropriétés issues d'immeubles issus de SCR avaient certaines particularités sur la répartition des droits indivis, qui ont entraîné des difficultés à répondre aux dispositions du régime. Aujourd'hui, elles sont des « copropriétés de fait », cependant ledit régime inflige la régularisation.

## II La régularisation des copropriétés de fait, une fatalité

La copropriété des immeubles bâtis est un mode de gestion juridique de l'immeuble dont l'administration collective est en partie d'ordre public. Le législateur de 1965 avait la volonté de régir tous les immeubles divisés, répondant aux trois conditions du champ d'application, par le statut fixé via la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. En conséquence, toutes les situations soumises audit régime n'échappent pas aux dispositions de l'organisation prévue à cet égard. Lors de manquement à ces dernières, la régulation est une fatalité. Il n'y a pas d'échappatoires à la régularisation sous ce statut. Cependant, pour ne pas subir les contraintes dudit statut, il faut déroger à ce dernier. À cet effet, le législateur, depuis plusieurs années, laisse la possibilité pour les copropriétés importantes d'esquiver ce régime[84]. En l'occurrence, par une application supplétive de la loi de 1965 à l'égard des ensembles immobiliers, en contrepartie d'une

[84] Vaillant T. et Muzard A., « La propriété immobilière - entre liberté et contraintes », 112ème congrès des notaires de France, ANCF, 2016, p 14 - 17

organisation contraire. *In fine*, la dernière ordonnance, du 30 octobre 2019, transcrit ce désire d'échapper au régime de la copropriété par son champ d'application remodelé. Dans le cadre dudit mémoire, notre réflexion doit se centrer sur les copropriétés de fait qui sont donc soumises au statut de la copropriété.

Notre raisonnement va s'attacher dans un premier temps à la régularisation du RC dans un immeuble soumis au statut de la copropriété (II.1), puis à l'établissement d'un syndic lors de son inexistence (II.2). Ces copropriétés en danger peuvent bénéficier de l'intervention de certains outils pour une régularisation de la situation (II.3). Enfin, il convient de finir ce syllogisme par la régularisation de notre cas d'espèce, des immeubles soumis au régime de la copropriété issus de la SCR de Nantes (II.4).

## II.1 L'établissement encadré d'un RC lors de son inexistence, cas des immeubles issus de SCR

La loi du 10 juillet 1965 stipule que la rédaction d'un RC est obligatoire sous le statut de la copropriété. L'établissement du RC est encadré par ledit statut, ceci est rappelé par la Cour de cassation (II.1.1), soit voté en AG en respectant les dispositions prévues (II.1.2), ou par voie judiciaire (II.1.3). Ce document contractuel porte une force obligatoire qui va rendre impossible au copropriétaire de s'affranchir unilatéralement des obligations qui en résultent, mais aussi de déroger à ce règlement par des conventions particulières[85] (II.1.4). Enfin, l'établissement d'un RC dans une copropriété de fait va apporter une sureté à l'immeuble, exemple à travers le Droit de Préemption Urbain (nommé par la suite DPU) simple (II.1.4).

### II.1.1 Un rappel de la Cour de cassation avec la décision du 22 mars 2018

Si l'application du statut de la copropriété ne dépend pas de la rédaction du RC, néanmoins celui-ci est obligatoire dans une telle administration et peut être établi par décision de l'AG ou par voie judiciaire. La loi du 10 juillet 1965 prévoit « *La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété...* » à travers son article 26 b) et le décret du 17 mars 1967 permet que « *Les règlements, états et conventions*

[85] Thierry Delesalle, Droit et Ville, février 2012, n° 74, pages 69 à 81

*énumérés aux articles qui précèdent peuvent [...] résulter d'un acte judiciaire, ...* » visé à l'article 3. Lors d'absence de RC au sein d'un immeuble soumis au statut de copropriété, ce dernier en encadre son établissement.

Le juge a eu l'occasion de rappeler au cours de l'arrêt du 22 mars 2018[86] les possibilités d'établir un RC dans une copropriété qui en serait démuni. En l'espèce, un notaire est désigné par un juge-commissaire aux fins d'établir et publier un EDD et un RC d'un immeuble divisé en deux lots, à la suite d'une mise en liquidation d'un des deux copropriétaires. Ce dernier assigne le syndicat des copropriétaires en contestation de l'appartenance d'une cave dans le RC établi. La cour d'appel rejette sa demande sur le principe que le notaire désigné par le juge-commissaire ayant autorité de chose jugée, a le pouvoir d'établir et de publier l'EDD et le RC établis par ses soins, sans obtenir préalablement l'approbation de son projet par une décision de l'AG. La Cour de cassation casse et annule la décision de la cour d'appel en rappelant qu'en absence d'homologation judiciaire, le projet de RC devait être approuvé par une AG.

La Cour de cassation censure ce raisonnement puisque la mission confiée judiciairement à un notaire en vue de l'établissement d'un règlement de copropriété n'est pas équivalente à son adoption par un acte judiciaire, sauf à admettre que le juge puisse se dessaisir de ses pouvoirs, étant de surcroît observé que l'homologation d'un règlement de copropriété ne relève pas des pouvoirs du juge-commissaire.

Le principe étant qu'aucun RC n'est valable à défaut d'avoir été soit adopté par l'AG suivant l'article 26 b) de la loi de 1965, soit homologué par le TJ[87] conformément à l'article 3 du décret de 1967.

### II.1.2 Adoption en AG

Si, le plus souvent, l'établissement du RC est antérieur à l'application du statut de la copropriété, *a contrario* il peut arriver que le syndicat des copropriétaires, qui naît de plein droit dès que l'immeuble est divisé en lots appartenant à plusieurs copropriétaires, existe sans qu'ait été établi de RC. Il appartient alors à une AG d'adopter un pareil règlement selon l'article 26 b) de la loi du 10 juillet 1965.

---

[86] Cass. 3ème civ., 22 mars 2018, n°17-16.449
[87] Avant le 1er janvier 2020, c'était le TGI, maintenant c'est une chambre spécialisée du TJ

Le RC préexiste de façon quasi constante au syndicat lui-même, c'est pourquoi dans les cas exceptionnels d'absence du RC, il faut prévoir l'établissement de ce dernier. On peut voir que la loi différencie le RC préalable et ultérieur[88]. Nous nous attacherons ainsi à l'établissement ultérieur d'un RC. Le statut octroie cette compétence au syndicat des copropriétaires par l'organe de l'AG à travers l'article 26 b). Cette procédure exceptionnelle permet lors de vote en AG, d'imposer un RC par une majorité à une minorité. Il est stipulé que « *Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les « deux tiers des voix* » ... »[89]. À cet égard, ce pouvoir se trouve limité face aux dispositions de ladite loi. À l'inverse du RC préalable, ce mode d'établissement par l'AG ne peut s'intéresser aux parties privatives, sauf accord des copropriétaires visés, aux conditions de jouissance des parties privatives, à la destination de l'immeuble, la répartition des quotes-parts de charges de parties communes et ni aux droits acquis[90]. Cet établissement par force de la loi majoritaire ne va donc concerner qu'uniquement les parties communes par leur usage, leur destination et leur administration.

Lors d'absence de RC, le syndic a une obligation de rappeler à l'ordre du jour de chaque AG annuelle la question de l'établissement d'un RC. Il s'agit ici d'un transfert de responsabilité qui décharge le syndic en cas de désaccord sur cette question fondamentale. Les frais de rédaction et de publication sont partagés entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part.

Cet établissement « forcé » du RC, ultérieur à la création du syndicat des copropriétaires, est en non-sens avec l'expression de « règlement conventionnel »[91], visé à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965. Effectivement, il peut avoir un tiers du syndicat des copropriétaires qui vont se voir imposer ce règlement sans leur consentement.

### II.1.3 Un RC émanant de l'acte judiciaire

Il reste préférable d'organiser cet établissement à l'amiable, or en cas de non-accord, la requête devant le président du TJ va être possible. En absence d'adoption en AG, le RC peut résulter d'un acte judiciaire. De plus, le désaccord des parties n'ayant pas besoin

---

[88] « Règlements de copropriété et liberté contractuelle », Pierre CAPOULADE, Droit et Ville n°72, 2011
[89] Article 26 b), loi du 10 juillet 1965
[90] « Règlements de copropriété et liberté contractuelle », Pierre CAPOULADE, Droit et Ville n°72, 2011
[91] TERRE et SIMLER, *Les biens 9ème* édit., Dalloz, « Précis » n°642, 2014

d'être préalablement constaté par une décision d'AG, le TJ pourra directement être saisi d'une demande d'homologation d'un projet de règlement à la demande de l'un des copropriétaires[92].

Ce RC « forcé » établi judiciairement est envisagé à l'article 3 du décret du 17 mars 1967 puis que « *Les règlements, [...] peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.* ». Cette disposition trouve son origine dans un arrêt rendu en 1960[93]. Le cadre juridique du statut de la copropriété envisage cet établissement lors d'impossibilité de décision en AG, nonobstant du respect des conditions fixées par la loi de 1965, qui sont impératives et d'ordre public.

La compétence du juge à établir un RC n'a pas toujours été admise par la doctrine en jugeant l'intervention du juge discordant avec l'établissement de ce règlement dit « conventionnel ». Ce caractère conventionnel est en inéquation avec la suprématie du pouvoir du juge à imposer un règlement aux copropriétaires.

Néanmoins, un arrêt de la Cour de cassation du 15 novembre 1989[94], de principe, a clarifié ce questionnement en décidant qu'à défaut d'accord en AG, le RC peut résulter d'un acte judiciaire en respectant les dispositions de la loi de 1965. Ce RC émanant du juge ne peut concerner que la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, ainsi que la répartition des charges et la détermination des tantièmes de parties communes. Il devra prendre en compte des droits acquis et des objections reconnues fondées des copropriétaires.

Désormais la jurisprudence est constante à ce niveau et réaffirmée dans ce sens à travers un arrêt du 17 octobre 2012[91], qui à défaut d'accord entre les copropriétaires, le règlement et les documents liés à celui-ci, EDD ou conventions prévues à l'article 37 de la loi de 1965 peuvent résulter d'un acte judiciaire. Les frais de rédaction et de publication sont partagés entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part.

L'homologation par le TJ va permettre l'établissement du RC conformément aux dispositions prévues par le statut de la copropriété et va permettre de régulariser des

---

[92]Cass. 3ème civ., 17 octobre 2012, n° 11-18.439
[93] Cass. soc., 29 juin 1960, Bull. civ. 1960, V, n° 698
[94] Cass. 3ème civ., 15 novembre 1989, n°87-15.213, Bull. civ. III, n°214

copropriétés de fait. *In fine* l'appel des charges pourra être effectué de façon régulière et autorisera l'assignation en recouvrement des charges de copropriété.

### II.1.4 La portée du RC

Nous venons d'étudier la régularisation d'une copropriété de fait par l'établissement de son RC *a posteriori* de la formation du syndicat des copropriétaires. À présent, il convient d'approfondir succinctement la portée du RC envers les copropriétaires.

C'est un acte juridique qui peut être unilatéral, typiquement lors de VEFA, ou plurilatéral lors de rédaction et d'établissement postérieur à la formation du syndicat des copropriétaires. La rédaction du RC repose donc sur le principe de liberté contractuelle des actes juridiques. En revanche, ce règlement est encadré par les dispositions impératives de la loi du 10 juillet 1965 et du décret d'application du 17 mars 1967, le respect au droit commun visé aux articles 6 et 1102 du Code civil, ainsi que par le droit des copropriétaires à travers l'article 8 alinéa 2 de la loi de 1965[95]. Nonobstant ces bornes à la rédaction du RC, le rédacteur bénéficie tout de même d'une large initiative dans son contenu, qui dans la pratique n'est que peu utilisé. Or, toutes clauses qui seraient contraires à certaines dispositions de la loi de 1965 et du décret d'application sont réputées « *non écrites* » à travers l'article 43 de ladite loi[96].

La réforme de la publicité foncière avec les décrets du 4 janvier et 14 octobre 1955 ainsi que les dispositions prévues par la loi du 10 juillet 1965, notamment à travers l'article 13, impliquent que « *Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.* ». Le décret du 17 mars 1967 complète ceci par son article 4 en stipulant que « *Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit ...* ». Il en découle que la publication n'est pas requise pour que le RC soit opposable aux copropriétaires eux-mêmes et aux ayants cause universels. En revanche, les ayants cause à titre particulier comme les donataires ou légataires se voient imposer le RC qu'à partir de la publication. Depuis un

[95] « La copropriété » 9ème édition page 313.21
[96] Cass. 3ème civ., 2 mars 2003, n°03-16731, cassation partielle

arrêt de 2004[97], la question du locataire face au RC a été tranchée. Le copropriétaire bailleur a l'obligation de donner connaissance du RC à son locataire qui va lui être imposé. Le locataire est donc tenu de respecter ce règlement, il est également lié contractuellement à ce dernier. *In fine* le RC est inopposable aux tiers et notamment aux voisins de l'immeuble en copropriété[98].

Lorsque le RC résulte d'une décision de l'AG des copropriétaires, possible par l'article 26 b), alors le PV de l'assemblée doit être rédigé sous forme authentique et le notaire doit mentionner le nom des copropriétaires présents sur ledit PV pour être conforme à la demande de publicité foncière.

Ce règlement va avoir une portée obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants cause universels à travers son caractère contractuel et statutaire. Tout copropriétaire est tenu de respecter les obligations du RC et naturellement peut en invoquer les droits[99]. En conséquence, un copropriétaire ne peut se soustraire aux obligations émanant du RC et cela même s'il n'utilise pas la chose (service collectif)[100], ou encore sous prétexte que certains ne respectent pas ses obligations[101].

En cas de violation des dispositions d'un tel règlement, la jurisprudence reste constante en s'attachant au caractère contractuel de ce dernier, ce qui entraîne une violation d'une obligation contractuelle[102]. Cela engendre l'application des textes du Code civil dont le recours à la voie pénale. Ces textes tendent sur deux sanctions, l'obtention du respect du RC, et la seconde à recevoir des dommages et intérêts en cas de préjudice. Ces deux sanctions sont cumulatives[103]. La première est plus simple avec l'action en exécution des obligations souvent menée par le syndic et la deuxième qui est la réparation d'un préjudice, comme l'atteinte aux parties communes, est plus lourde à mener. Certaines clauses pénales pourront être insérées dans le RC, c'est pourquoi il est possible de constater des sanctions pénales en matière de violation du RC.

---

[97] Cass. 3ème civ., 3 mars 2004, n°02-14.396, Bill. Civ. III, n°47
[98] Cass. 3ème civ., 4 novembre 1977, n°76-10487
[99] Cass. 3ème civ., 11 décembre 1973, n°72-12.352, bull. civ. III, n°623, JCP 1974. IV. 13
[100] Cass. 3ème civ., 23 mars 1968, JCP 1968 n°133
[101] T. paix PARIS, 17 juin 1953, L. 29 juill. 1953
[102] Cass. 1ère Civ., 13 octobre 1965, Bull. n°543 ; Cass. 1ère Civ., 22 février 1965, n°62-13114, Bull. n°143
[103] TGI PARIS, 9 juin 1980

### II.1.5 Le RC, l'incertitude rempart face au DPU simple

Le rôle premier d'un RC est de régir la vie en collectivité au sein d'un immeuble soumis au statut de la loi du 10 juillet 1965, mais son établissement va octroyer, en principe, l'immunité face au DPU simple. En conséquence, une copropriété de fait va être soumise au DPU lors de vente d'un lot.

Ce principe provient de l'article L 211-4 a) du Code de l'urbanisme qui prévoit que le droit de préemption n'est pas applicable « *À l'aliénation d'un ou plusieurs lots [...], compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété [...], soit depuis dix années au moins [...], la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;* ». Le principe de cette dérogation est le point de départ du délai des dix ans pour savoir si le lot est assujetti ou non au DPU. Le texte de loi prévoit que ce délai purgé, le DPU ne peut pas s'appliquer aux aliénations de lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. De plus, elle précise que seule la publication du RC déclenche ce délai. En revanche, dans la pratique la Cour de cassation a apporté de la flexibilité à la lecture de ce texte, puisqu'elle a reproché à la cour d'appel d'être trop « rigide » lors d'une lecture à la lettre de cet article. En l'espèce, lorsqu'une copropriété est démunie d'un RC, typiquement les immeubles issus de SCR, et qu'un EDD a été publié depuis plus de dix ans alors ce dernier peut y suppléer[104]. Ce document identifie les différents lots d'une copropriété pour les besoins de la publicité foncière et sa publication constitue donc un critère clair, précis et objectif pour prouver l'ancienneté de la copropriété. De plus, un jugement de 1991 de la cour d'appel d'Aix-en-Provence[105] avait considéré également que la publication de l'EDD pouvait remplacer celle du RC.

Cependant, le délai de dix ans va être efficace uniquement face à un DPU simple lorsque la déclaration d'intention d'aliénation est nécessaire, mais ne peut rien faire face au DPU renforcé.

Cette exonération de préemption est accordée au lot principal dans un immeuble soumis au régime de la copropriété[106]. Le lot principal est défini à l'article 71-1 a) du

---

[104] Cass. 3ème civ., 24 mars 2016, n°15-10.215
[105] CA Aix-en-Provence 13-3-1991, JCP N 2003 p. 1537 n°1553
[106] Article L 211-4 a) du Code de l'urbanisme ; « *lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation* »

décret du 14 octobre 1955 qui stipule que « *Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc.), et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.)* ». De plus, cette exonération vaut également pour la vente des annexes des lots principaux comme le garage attaché à un appartement[107]. Ceci peut stimuler la réflexion pour un cas de figure, lorsqu'un copropriétaire ne possède qu'un garage dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Ce garage serait-il considéré de local accessoire pour bénéficier de l'exemption du DPU. Selon une réponse ministérielle[108], il ne peut s'agir d'un local accessoire car non rattaché à un local principal. L'interprétation de ce texte ministériel exempte un garage isolé compris à l'intérieur du bâtiment et non la vente isolé d'une place de parking en extérieur lorsque le délai de 10 ans est purgé. La subtilité provient du terme « local » qui va être une condition du champ d'application de l'exemption. Pour conclure, aucun élément en droit positif ne nous permet de trancher clairement sur la question.

## II.2 La nomination du syndic en cas d'absence

Le statut de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 prévoit la désignation d'un syndic, dont son rôle fait l'objet de l'article 17 de ladite loi. La Cour de cassation juge que son absence ne constitue pas un vice de nature à rendre l'immeuble impropre à son usage[109]. Cependant, le syndic est un organe obligatoire sous le régime de la copropriété, notamment par la nécessité de représentation du syndicat des copropriétaires. Cette obligation a été réaffirmée par la loi du 24 mars 2014 dite ALUR (II.2.1), dans le même sens que la loi du 6 août 2015 dite MACRON à travers une régularisation assouplie de cette carence de syndic (II.2.2). Enfin, la dernière réforme de la copropriété d'octobre 2019 fait mention de cet état de carence notamment avec l'intervention de l'administrateur « ad hoc » (II.2.3). Cette implication autour de l'absence du syndic, dans l'organisation d'un immeuble soumis au statut de copropriété, affirme son importance dans la vitalité d'un tel régime.

---

[107] Article L 211-4 a) du Code de l'urbanisme ; « *soit par un tel local et ses locaux accessoires* »
[108] Assemblée Nationale, 11ème législature, Question écrite n°38929 de Mme ZIMMERMANN, JO Assemblée nationale du 26 mars 2001
[109] Cass. 3ème civ., 8 décembre 2016, n°14-27.986

### II.2.1 Un organe obligatoire réaffirmé par la loi ALUR

Le syndic est l'organe exécutif d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Son rôle est d'une grande importance comme nous l'avons vu dans un précédent développement.

L'absence d'un syndic entraîne un dysfonctionnement de la gestion collective dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Certains travaux de recherches se sont penchés sur la question, notamment M. Jean-Marc ROUX qui présente ce défaut lors d'un colloque en 2011[110]. Cette absence d'organe exécutif est qualifiée de copropriété inorganisée ou désorganisée, dont le syndic n'est pas ou plus désigné. C'est le fonctionnement de la copropriété dans son ensemble qui se trouve altéré et, *in fine*, tend vers une dégradation, une pauvreté de l'immeuble. C'est pourquoi cet organe est obligatoire via ledit statut, puis renforcé un fil du temps par un État désireux d'entretenir le parc de logements français. Le statut du syndic fait l'objet de nombreux articles de la loi du 10 juillet 1965 dont la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite ALUR, est venue donner un poids considérable à l'article 18 concernant les dispositions du syndic au sein de la copropriété, nommément le contrat, les missions ou prestations particulières.

Cette loi dite ALUR prononce l'importance du syndic dans l'organisation soumise au régime de la copropriété, duquel sa nomination est encadrée par ledit régime. Ce dernier prévoit différents cas : la nomination en AG, la nomination par le RC, la nomination par la justice, la nomination par la loi, enfin la nomination par le conseil syndical. La loi du 24 mars 2014 apporte son lot de précision sur ces modes de nomination. Elle impose la procédure de mise en concurrence des projets de contrat du syndic prévue à l'article 21 de la loi de 1965. En l'espèce, c'est le conseil syndical qui se voit confier cette mission[111]. Cette mise en concurrence est donc en amont des AG pour permettre de prendre une décision sur la nomination du syndic en AG. De plus, la loi dite ALUR apporte une nouvelle écriture de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965. Cela concerne le syndic provisoire lors de nomination par le RC. Il a été prévu que « *ne peut être maintenu dans ses fonctions que par une décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe*

---

[110] « La copropriété inorganisée : les outils judiciaires d'organisation de la copropriété », 8 avril 2011

[111] Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 « *Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, ...* »

*un, ou les copropriétaires.* ». Cela oblige de mettre en concurrence le contrat du syndic provisoire lors de la première AG. En pratique, cette disposition permet au syndicat des copropriétaires de se séparer du premier syndic parfois imposé par le promoteur. Pour terminer ce développement, la loi dite ALUR de 2014 est venue ajouter un bénéficiaire à la saisine lors de nomination par voie judiciaire. Elle a ajouté la possibilité pour le maire de la commune ou le président de l'EPCI qualifié en matière d'habitat de saisir le président du TGI. Il s'agit ici de donner la possibilité à une tierce personne de réagir pour éviter un état d'urgence d'un immeuble en carence de syndic.

L'importance du syndic est illustrée par les législations successives qui tentaient chacune leur tour de gérer au mieux la copropriété en absence de syndic.

### II.2.2 La régularisation facilitée en AG depuis la loi dite MACRON

Nous verrons à présent la régularisation de la copropriété en absence de syndic. Le développement précédent énumérait les différentes possibilités de nomination d'un syndic, parmi ces dernières, nous attacherons à la nomination en AG. Ladite nomination est soumise à la majorité 25 c) de la loi du 20 juillet 1965, cette majorité absolue permet une meilleure stabilité de l'organe exécutif au sein de la copropriété. Cependant, la nomination du syndic peut être réalisée à la majorité de l'article 24 par le biais de la procédure prévue à l'article 25-1 de ladite loi. La question de la désignation du syndic doit être mentionnée à l'ordre du jour de l'AG et cette question doit faire l'objet d'une attention particulière lors de l'assemblée. De plus, la nomination en AG va venir finaliser le processus de la désignation par le RC. Il était coutume auparavant de nommer le syndic par le créateur de la division, ou le rédacteur des documents spécifique audit statut. Néanmoins, la ratification de la nomination fait l'objet d'une décision en AG, dans les dispositions vues précédemment. On parle de syndic « provisoire » lorsqu'il est issu d'un accord préalable. Cette ratification, d'ordre public, prévu à l'article 17 alinéa 2 de la loi de 1965, va permettre au syndicat des copropriétaires d'être muni d'un syndic. À défaut de ratification en première AG, le syndic provisoire cesse de plein droit[112]. Il ne peut perdurer comme le syndic de fait. Si aucune disposition n'est prise lors de la première AG pour la nomination

[112] Cass. 3ème civ., 24 oct. 1972, n°71-12.387, n°71-12.388, Bull. Civ. III, n°559

d'un syndic, alors la possibilité de saisir le juge pour nommer un administrateur judiciaire devient possible.

C'est dans ce cas de figure, en l'absence de syndic que vient s'inscrire l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite MACRON, en ajoutant un alinéa à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965. Ce dernier dispose que « *Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de désigner un syndic.* ». Cela va faciliter la sortie d'une copropriété dite désorganisée ou inorganisée, en permettant à tout copropriétaire de convoquer une AG aux fins de nommer un syndic. Ce copropriétaire considère que son absence est préjudiciable. Il doit choisir un syndic et le proposer à l'AG, nonobstant le respect des conditions imposées par ledit statut, prévues à l'article 9 du décret du 30 décembre 2015. Dans la pratique, cette opportunité peut devenir très contraignante à mettre en œuvre pour un copropriétaire notamment dans une copropriété importante. À l'inverse, c'est une avancée considérable dans les petites copropriétés dépourvues de syndic, puisque ce formalisme exigé devient possible. De plus, la désignation d'un administrateur provisoire a un coût certain pour une copropriété de petite taille, donc elle était peu favorable à la saisine du juge et divers motifs liés à sa grandeur.

Si l'AG ne trouve pas de solution à la nomination d'un syndic alors cela pourra ouvrir la possibilité à la voie judiciaire.

### II.2.3 Apparition de l'administrateur « ad hoc » avec l'ordonnance du 30 octobre 2019 dans la procédure judiciaire

Le statut régi par la loi du 10 juillet 1965 prévoit la procédure judiciaire pour surmonter les échecs essuyés en AG, ainsi que de rétablir la situation au plus vite. C'est pourquoi à défaut de nomination en AG, l'article 17 alinéa 3 du décret de ladite loi envisage la désignation du syndic par le président du TJ. Pour rappel, cette requête peut être faite par tout copropriétaire et par le maire de la commune de l'immeuble ainsi que le président de EPCI compétent en matière d'habitat. L'article 46 alinéa 1 du décret de 1967 pose le principe suivant, la procédure du syndic judiciaire n'est possible qu'« *À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet* ». Le syndicat des copropriétaires doit prouver d'une tentative de nomination en AG pour

déclencher la nomination par le président du TJ. Un arrêt du 6 octobre 1999[113] illustre ceci, avec une AG qui n'a pas réussi à désigner un syndic, donc la procédure de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 a pu être appliquée avec la désignation d'un syndic judiciaire. De plus, ce fondement de l'article 46 peut être utilisé lorsque le syndicat des copropriétaires a décidé de ne pas réélire le syndic sortant et se retrouve démuni de syndic, arrêt du 20 février 2002[114]. De même, lorsque les PV d'AG ne permettent pas d'affirmer la nomination ou non d'un syndic, arrêt du 27 mai 2010[115]. Enfin, ce fondement de l'article 46 peut être invoqué lorsque le syndic sortant convoque une assemblée en vue de la nomination de son successeur après l'expiration de son mandat. En l'espèce, cette nomination n'est pas valable, arrêt du 24 octobre 2006[116]. La demande de la nomination d'un syndic judiciaire peut être formulée dans ces différents cas, mais avec la condition obligatoire d'être passé préalablement par l'AG. Ce syndic va émaner d'une ordonnance présidentielle qui fait l'objet de diverses dispositions que nous n'aborderons pas dans ce mémoire pour éviter d'outrepasser le sujet principal.

Après la présentation du syndic judiciaire, nous verrons à présent la nomination de l'administrateur provisoire. Le régime de la copropriété prévoit trois cas de figure pour demander la nomination d'un administrateur provisoire. Premièrement, il peut émaner de la disposition de l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965, en cas d'empêchement du syndic ou de carence de sa part, également visée à l'article 49 du décret du 17 mars 1967. Deuxièmement, la demande d'un administrateur provisoire peut provenir du fondement de l'article 47 du décret de 1967, cela concerne les copropriétés démunies de syndic sans procédure préalable mise en place, typiquement en AG. Cela correspond à la copropriété de fait avec la soumission au statut du 10 juillet 1965 et sans nomination de syndic depuis la formation du syndicat. Enfin, la troisième hypothèse correspond à une copropriété en en danger qui va effectuer la demande d'un administrateur provisoire. Dans ce dernier cas, la copropriété peut être munie d'un syndic, mais sa situation est telle que le juge peut désigner un administrateur provisoire. Ces différentes hypothèses permettent à un syndicat de copropriétaires de faire la demande auprès du président du TGI, maintenant du TJ, à la désignation d'un administrateur judiciaire dont il a qualité d'auxiliaire de justice au sens de

---

[113] Cass. 3ème civ., 6 octobre 1999, n°98-11.987, Bull. civ. III p. 139 n° 200, Loyers et copr. 1999 : comm. n° 300
[114] Cass. 3ème civ., 20 février 2002, n°00-14.276 : BPIM 4/02 inf. 286
[115] Cass. 3ème civ., 27 mai 2010, n°09-14.541 : BPIM 5/10 inf. 395
[116] Cass. 3ème civ., 24 octobre 2006, n°05-18.930

l'article 719 du code de la procédure civile. Les dispositions du rôle de l'administrateur vont varier selon le cas de figure. Pour autant, l'objet principal de son intervention reste inchangé, à savoir la régularisation de la situation, *in fine* la nomination d'un syndic. Il pourra donc convoquer une AG en vue de nommer un syndic.

Depuis le 1er juin 2020, la terminologie a changé, l'administrateur provisoire est devenu l'administrateur *ad hoc* dans certains cas de figure, cela est dû à la dernière réforme du 30 octobre 2019. Il y a là une volonté de bien différencier l'administrateur provisoire prévu dans les dispositions de l'article 47 du décret de 1967 et l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, avec celles prévues à l'article 18 V de ladite loi. Désormais, la désignation d'un administrateur par voie judiciaire dans les conditions de l'article 18 V se nomme administrateur *ad hoc*. Cette ordonnance est venue compléter l'article 15 de la loi de 1965 en renforçant le pouvoir du conseil syndical et des copropriétaires par une action en justice en réparation du préjudice lié à la carence du syndic.

Pour conclure, la représentation du syndicat est vitale dans l'organisation prévue par le statut de la copropriété. Cela est confirmé par l'attention portée à ce sujet par le législateur, il est vrai que cet organe exécutif fait l'objet de l'attention des rédacteurs. Son rôle ne peut être remplacé dans un tel statut, c'est pour cette raison que les dispositions de la copropriété sont exhaustives sur la nomination du syndic ainsi que les procédures en cas de défaillances. Le constat simple des textes permet d'affirmer le désir de régulariser la situation de la copropriété de fait, par des procédures plus accessibles, et ainsi de permettre une bonne gestion de l'immeuble.

Toutefois, il peut arriver que la régularisation soit compliquée, voire impossible, donc le professionnel, notamment le géomètre-expert, peut disposer de possibilités permettant de pallier cette situation.

## II.3 Les possibilités permettant de débloquer de telles situations

Selon le niveau de complexité de la situation à régulariser, des outils prévus par le régime de la copropriété vont être indispensables. Ces derniers permettent de débloquer des copropriétés en difficultés, notamment la défaillance objet dudit mémoire à savoir les copropriétés de fait. L'intervention de ces procédures porte de lourdes conséquences pour la copropriété, puisqu'il s'agit de faire table rase pour repartir sur de bonnes fondations.

Effectivement, les outils proposés par ledit régime vont permettre de sortir de l'organisation collective initiale pour laisser place à une nouvelle disposition collective selon la procédure. De plus, la position du législateur à travers l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 est fort importante, puisqu'il y a là une finalité d'application supplétive du régime de la copropriété pour les ensembles immobiliers. À cet égard, ces dernières années ont été riches en précisions jurisprudentielles, car les juges de la Cour de cassation ont rappelé les hypothèses dans lesquelles le recours au régime de la copropriété des immeubles bâtis est obligatoire et celles où il est facultatif[117]. Cela est confirmé par la dernière ordonnance d'octobre 2019 qui permet de déroger au statut de la copropriété. Pour mener cette réflexion, nous commencerons par étudier le mécanisme de la scission de copropriété (II.3.1), puis la deuxième procédure prévue par le statut à savoir la division en volume (II.3.2). Nous verrons ensuite l'application supplétive dudit statut qui a été renforcé par l'ordonnance du 30 octobre 2019 (II.3.3). Enfin, un RC non conforme engendre une copropriété en détresse et peut connaître les mêmes difficultés que la copropriété de fait donc nous étudierons brièvement la modification du RC (II.3.4).

### II.3.1 Le mécanisme de la scission de copropriété

« *Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée.* »[118]. Il s'agit de la définition de la scission de la copropriété dictée par la loi du 10 juillet 1965. C'est une procédure qui est proposée par le statut lui-même de scinder une copropriété composée de plusieurs bâtiments. Cela est compréhensible, car ledit statut n'est pas un sacerdoce pour les grandes copropriétés comme les ensembles immobiliers. L'application du statut est trop rigide et complexe lorsque le syndicat est trop important. Le législateur va considérer cette procédure comme un moyen de transformer une grande copropriété, en plusieurs petites copropriétés, par une division du sol, dans le but de pallier l'administration collective d'un grand ensemble

[117] Cass. 3ème civ., 28 nov. 2012, n°11-25-476
[118] Article 28 a), de la loi du 10 juillet 1965

immobilier[119]. En conséquence, cette procédure va avoir pour conséquence l'extinction de la copropriété initiale.

Cette procédure apparaît comme une solution pour certaines copropriétés de fait, notamment celles de grande taille qui ne trouvent d'accord pour la régularisation de leur situation. Toutefois, cette procédure est désastreusement lourde et délicate à mettre en place. Tout d'abord, il y a des conditions à satisfaire pour envisager une scission de copropriété. Premièrement, le requérant doit être propriétaire de la partie faisant l'objet de la division. Il doit avoir un droit réel sur le lot en question. *A contrario*, le droit de jouissance ne permet pas une demande de scission[120]. Deuxièmement, la loi impose une condition physique et matérielle de la division du sol. Cela va impliquer que la division matérielle doit être réalisable, sinon la scission pourra être refusée à juste titre. C'est la condition fondamentale de la demande de scission. Cette faisabilité matérielle est souvent prévue en amont comme à travers l'article 27 dudit statut qui prévoit une organisation distincte par bâtiment, avec le syndicat secondaire, dès la création de la copropriété. Donc, cette condition matérielle va nécessiter une connaissance de l'infrastructure des bâtiments formant la copropriété initiale pour valider, ou pas, la division. C'est avec précaution qu'il vaut vérifier ceci puisque la Cour de cassation a jugé que l'unicité du gros œuvre interdisait la scission[121]. L'intervention d'un géomètre-expert est conseillée pour répondre à cette condition. Troisièmement, la scission de copropriété ne doit déboucher au régime juridique du lotissement. Il y a là une condition juridique de la division du sol. Enfin, il y a une dernière condition mais incertaine du point de vue juridique, qui est la présence de construction sur la partie à détacher de la copropriété initiale. Le texte de loi n'interdit pas la scission d'un terrain nu, cependant certaines décisions juridiques interdisent cela[122]. La scission d'un terrain nu peut être considérée comme de la promotion immobilière.

De plus en amont de la demande en AG, il y a un rapport d'information à réaliser concernant la scission qui devra être présenté à cet effet. Il s'agit d'un contrôle minutieux des éléments découlant de cette division par l'Assemblée. Nous retrouvons les conditions matérielles avec parfois des adaptations, mais également les conditions juridiques qui

---

[119] Assemblée Nationale, 12ème législature, Question écrite n°38929 de M. JEANJEAN, JO Assemblée nationale du 2 novembre 2004
[120] Cass. 3ème civ., 29 janvier 1997, Bull. Civ. III, n°26
[121] Cass. 3ème civ., 2 février 1997, n°95-12709 et Cass. Civ. 3ème, 26 mai 2016, n°15-14475
[122] CA Aix-en-Provence, 17 mars 2016, n°14/01685

impliquent l'acte de partage des droits acquis, et l'équipement commun entre les copropriétés nouvelles.

La demande de scission peut être formulée par un copropriétaire selon l'article 28 I a) ou par plusieurs copropriétaires formant un bâtiment selon l'article 28 I b) de la loi de 1965. Ce sont donc, les requérants de la scission qui devront convoquer l'AG pour soumettre leur souhait. L'AG devra trancher sur la demande de division et les modalités de cette scission. La procédure de l'article 28 I b) est plus complexe à mettre en place, car certaines problématiques émergentes liées à la non-formation du nouveau syndicat. Lors de la décision, l'AG devra statuer sur la demande du requérant, soit du copropriétaire concerné ou de l'assemblée spéciale (plusieurs copropriétaires), et selon les dispositions soumises à cet effet. Au cours de cette décision, ils décideront de l'approbation du retrait de l'immeuble objet de la scission dans les conditions matérielles, juridiques et financières énoncées dans le rapport d'information. De même, ils voteront les modifications collatérales naissantes de cette scission comme les servitudes, la modification du RC initial avec un nouveau calcul de la grille des charges, la gestion d'équipement commun entre les nouvelles copropriétés, la nomination d'un liquidateur du conseil syndical initial en vue de clôturer les comptes et le mandat donné au syndic de ratifier et régulariser tous les actes liés à ladite procédure. Enfin, une décision favorable de l'AG pour une scission va justifier une dérogation au principe d'application immédiate des décisions d'AG, puisque l'article 28 III stipule que le RC initial restera en vigueur jusqu'à l'établissement des nouveaux RC.

La finalité de cette procédure va être l'autonomie des bâtiments pour faciliter la gestion collective de ces derniers. Cela peut être une solution à la régularisation des copropriétés de fait, cependant la scission doit être soumise à l'AG initiale ce qui rend la procédure délicate pour les copropriétés de grande taille. Lorsque la scission est réalisée, les RC pourront être établis ainsi que la nomination de syndic.

### II.3.2 La consécration de la division en volume

La loi du 24 mars 2014, dite Alur a amplifié cette possibilité de division, en inaugurant la scission en volume. Effectivement, l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 a vu son champ d'application élargi à travers le paragraphe IV, « *La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes* ... ». La division en volume est un outil puissant qui a été introduit pour permettre une organisation

différente à la copropriété à la suite de juxtapositions complexes. Originellement, elle n'a pas eu vocation à devenir un outil permettant une régularisation de copropriété de fait. Cependant, nous verrons qu'elle peut débloquer des situations sans échappatoires.

Cet apport de la loi dite ALUR permet d'agrandir le champ d'application de la scission de copropriété. Les prérequis restent similaires à la procédure de scission vue précédemment. Néanmoins, le législateur a intégré la division en volume à la scission dans le but de pallier la condition matérielle. L'article 28 IV permet la scission « *d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents* ... ». Cette précision du texte de loi énonce la divergence de la condition matérielle entre les deux possibilités de scission. Effectivement, il faut comprendre que la scission en volume permet un retrait d'un bâtiment partageant une même dalle avec d'autres bâtiments, la notion de « même assise », et, ou, une partie d'un même bâtiment lors d'imbrication. Pour étudier cette procédure, il faut préalablement avoir une maîtrise de la division en volume pour mieux appréhender les enjeux. De plus, ce texte de loi mentionne la notion d'ensemble immobilier complexe. Cette dernière correspond aux constructions qui ont demandé l'arrivée de la division en volume. Ce sont des constructions qui sont complexes par la diversité d'usage et par les différents propriétaires, public et privé notamment. Ceci par souci d'économie de surface.

Au regard du texte de loi, il est vrai que la définition du champ d'application reste abstraite et manque de clarté dans sa deuxième hypothèse par les entités homogènes avec des usages différents. L'interprétation prend place à la lecture laissant une analyse subjective du champ d'application. Cette rédaction n'est-elle pas volontairement équivoque pour permettre officieusement une scission en volume dans l'ensemble des situations excessivement complexes. Notre raisonnement peut conduire à cette analyse, puisque le but primaire de la scission est de permettre une bonne gestion collective, diviser pour mieux gérer ! De plus, l'ordonnance du 30 octobre 2019 va renforcer notre opinion en allégeant la procédure puisque désormais il ne sera pas nécessaire d'obtenir l'avis préalable du maire et l'autorisation préfectorale préalable à la scission en volume[123]. Il y a bien une volonté de permettre plus aisément l'accès à ladite procédure pour sortir une copropriété en impasse.

[123] Art. 32, ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019

Cette scission en volume peut émaner de l'administrateur provisoire. Il devra préalablement respecter les dispositions à cet égard, notamment de prendre en considération un rapport d'un expert sur la faisabilité de cette scission en volume. Le juge pourra, donc, prononcer la scission en volume en vue des éléments présentés. Cela est prévu par l'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965.

La scission en volume requiert, comme son homologue, une décision d'AG. Les dispositions pour l'autorisation sont similaires que la scission visée dans la subdivision précédente.

Enfin, la scission en volume a pour finalité « *[...] que chacune de ces entités permette une gestion autonome.* ». *In fine*, le but de la scission est le même qu'il émane d'une en volume ou non. Le retrait d'une partie de la copropriété initiale peut permettre de régulariser une situation de copropriété de fait. Typiquement, l'exemple d'un immeuble avec un usage commercial au rez-de-chaussée, un usage tertiaire dans les premiers niveaux et un usage d'habitation dans le reste des niveaux. Il se peut que cette copropriété démunie de RC et même de syndic ne trouve aucun accord en AG par des intérêts divergents. La scission en volume peut devenir une solution cohérente et recueillir le vote de l'ensemble des copropriétaires pour proposer un nouveau mode de gestion de l'immeuble. Néanmoins, il ne faut pas un abus de cette procédure pour déroger au statut de la copropriété.

### II.3.3 L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, échappatoire au régime de la copropriété

Il est important dans ce mémoire de mentionner la requalification du champ d'application de la copropriété par l'ordonnance d'octobre 2019. Il a déjà été mentionné à plusieurs reprises *in situ* une solution à la régularisation de copropriété de fait, à savoir la sortie du régime de la copropriété. Cette option est la solution la plus radicale, mais permet une émancipation totale des dispositions afférentes à l'organisation collective de 1965. Effectivement, la notion de copropriété de fait signifie une situation immobilière soumise au régime de 1965, mais qui n'en respecte ses dispositions. C'est pourquoi la sortie dudit régime régularise cette situation qui, *in fine* ne sera plus assujettie auxdites dispositions. Ce processus s'apparente à une régularisation de fait.

Cette sortie du statut de la copropriété revient à déroger aux contraintes imposées par la loi du 10 juillet 1965. Il est possible d'envisager la sortie de ce régime par disparité.

C'est lorsque tous les lots retombent dans les mains d'un même propriétaire. L'ordonnance d'octobre 2019 est venue rétablir l'article 46-1 abrogé par la loi dite ALUR de 2014. Cela entraîne de plein droit la disparition de la copropriété. Il y a également la division en volume qui peut permettre de sortir du statut de la copropriété. Cette solution peut s'illustrer dans certains cas.

Cette réforme du 30 octobre 2019 va requalifier le champ d'application du statut de la copropriété en modifiant l'article 1 dudit statut. Le statut était applicable et de plein droit à tout immeuble bâti dont la propriété était répartie entre plusieurs personnes et par lots. Le statut n'était applicable que de façon facultative aux ensembles immobiliers. Désormais, l'article 1 concerne les « *[...] bâtis ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation ...* ». Le régime devient facultatif pour certaines situations. À présent, un immeuble divisé en lot par plusieurs propriétaires sans usage d'habitation peut échapper audit statut. Il est vrai que dans certains cas, notamment hors usage d'habitation, le régime de la copropriété n'était pas adéquat pour l'administration collective de l'immeuble. Cette sortie peut être envisagée dans les immeubles existants nonobstant une décision favorable en AG à l'unanimité de tous les copropriétaires. De plus, cette sortie du régime de la copropriété peut être possible que par une organisation différente. Cette dernière sera prévue par une convention qui présentera une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée[124]. De plus, cette convention devra expressément déroger au statut de la copropriété.

Le législateur veut permettre une échappatoire au statut de la copropriété, cette fois directement par le statut en lui-même, à travers son champ d'application, pour permettre le meilleur fonctionnement d'un immeuble collectif. En conséquence, une organisation différente pourrait remplacer le régime de la copropriété pour un ensemble immobilier, notamment issu de SCR, nonobstant de satisfaire les conditions de dérogation. Cette possibilité offerte par le législateur maintient la protection du copropriétaire.

---

[124] Article 1 II : « *À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable* », de la loi du 10 juillet 1965 (en vigueur)

### II.3.4 La régularisation par la modification du règlement de copropriété

L'objet de la deuxième partie du développement est consacré à la régularisation des copropriétés de fait. Or, cette subdivision correspond à des copropriétés qui sont déjà munies de RC, mais non « légale », non conforme au statut actuel. Aujourd'hui, il peut arriver de trouver des copropriétés régies par des RC antérieurs au 10 juillet 1965, donc rédigés sous les dispositions du statut de 1938. Il a été dit à plusieurs reprises dans ce développement que l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 stipule que « *Toutes clauses contraires aux dispositions [...] sont réputées non écrites*. ». Il faut donc imaginer que les clauses antérieures au statut sont pour un certain nombre réputé non écrites. Ce RC devra être modifié pour être conforme au statut actuel. Enfin, les dispositions législatives et réglementaires sont applicables dès leur entrée en vigueur. Les copropriétaires ne sauraient en écarter l'application au seul motif que le règlement de copropriété n'a pas été adapté[125].

Seule l'AG des copropriétaires peut décider de modifier le RC sur la majorité requise en cas de modification du règlement de copropriété[126]. Effectivement, le syndicat des copropriétaires peut décider d'une « simple adaptation » du RC, afin de le mettre en conformité avec les différentes modifications législatives et réglementaires intervenues depuis 1965. Cette procédure a été allégée par la majorité simple de l'article 24 et réduction du coût avec une publication de ces modifications soumise au droit fixe.

Cette procédure est recommandée[127] pour supprimer toute clause incompatible avec les dispositions législatives ou réglementaires entrées en vigueur postérieurement à l'établissement ou à la modification du RC. Elle peut être utilisée également pour substituer des clauses qui seraient renouvelées par de nouvelles postérieures au RC conforment aux dispositions législatives ou réglementaires. Cette procédure est possible pour analyser la conformité du critère de la répartition des charges par rapport aux dispositions impératives de l'article 10 de la loi de 1965. L'adjonction de clauses qui ne sont qu'un rappel des dispositions impératives de la loi de 1965 est possible dans le cadre de l'adaptation du règlement de copropriété[128].

---

[125] Assemblée Nationale, 12ème législature, Question écrite n°12894 de M. ACCOYER, JO Assemblée Nationale du 14 avril 2003
[126] Cass. 3ème civ., 8 juin 2011, n° 10-18.220
[127] Recommandation n° 23 du 21 mai 2003, reproduite n° 41822, Commission de la copropriété
[128] Cass. 3ème civ., 8 avril 2014 n° 13-11.633, AJDI 2014 p. 525

En revanche, cette procédure allégée par l'article 24 ne pourra pas être utilisée pour la rectification de la grille des charges et pour régulariser des situations de fait intervenues indépendamment de toute modification législative ou réglementaire. Il est recommandé au syndic de procéder en plusieurs étapes puisque ces adaptations ne peuvent pas résulter d'une seule AG[129].

La modification de la répartition des charges est en principe votée à l'unanimité. Néanmoins, un vote à la majorité de l'article 24 peut s'appliquer si la répartition est issue d'un règlement de copropriété antérieur à la loi de 1965 et qu'elle n'est pas conforme à ses dispositions d'ordre public[130]. De plus, la modification de la répartition des charges peut être votée à la même majorité que celle votée pour des travaux, une vente d'une partie commune ou un achat d'une partie privative. Enfin, si la modification est nécessaire à un changement d'usage d'une partie privative, le vote est soumis à la majorité absolue.

L'article 24 f) de la loi de 1965 n'exclut pas que les adaptations fassent l'objet d'un vote à la majorité de l'article 26, si la modification du règlement a un objet plus large qu'une simple adaptation. C'est le cas pour la refonte d'un RC comportant à la fois des adaptations et des modifications, nonobstant qu'aucune des modifications apportées ne porte atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs parties privatives auquel cas l'unanimité serait requise[131].

Un copropriétaire ne peut pas se prévaloir du défaut d'adaptation du RC aux textes en vigueur pour refuser de payer ses charges, puisque les clauses du règlement ayant vocation à s'appliquer tant qu'elles ne sont pas déclarées non écrites[132]. Cependant, cette régularisation du RC va être vitale pour la sécurité du syndicat des copropriétaires et une longévité de l'immeuble.

Ce chapitre a permis d'agrandir l'éventail des solutions pour répondre au mieux à la problématique de ce présent mémoire, la régularisation des copropriétés de fait. En fonction, du blocage, de la défaillance, le professionnel va pouvoir utiliser les solutions étudiées dans ce travail de recherche. Enfin pour clôturer le travail, nous étudierons succinctement la résolution de notre cas d'espèce.

---

[129] Texte de la recommandation n° 41822
[130] Cass. 3ème civ., 23 mai 2012, n° 10-28.619 ; Cass. 3ème civ. 8 avril 2014 n° 13-11.633, AJDI 2014 p. 525
[131] Cass. 3ème civ., 23 janvier 2013, n° 11-27.477
[132] Cass. 3ème civ., 3 novembre 2016, n° 15-24.793

## II.4 La régularisation de notre cas d'espèce

Pour clôturer notre raisonnement, il va être intéressant de s'attacher à la régularisation de notre cas d'espèce, sise place Victor Mangin à Nantes. De plus, cette tâche sera agrémentée d'une seconde situation similaire. Pour cela, nous verrons dans un premier temps, la prise de connaissance des titulaires de droits notamment par une corrélation avec les propriétaires initiaux post guerre (II.4.1). Ensuite, nous évoquerons les tantièmes de droits de copropriété dont ils font l'objet d'un travail de recherche (II.4.2). Ces travaux vont permettre de déclencher l'analyse et l'expertise pour la rédaction d'un projet de RC (II.4.3). Enfin, la production sera transmise au syndic pour vote en AG au syndicat des copropriétaires (II.4.4).

### II.4.1 Mise à jour des titulaires de droits

Notre cas d'espèce est un ensemble immobilier comprenant quatre immeubles et une cour commune. Cette demande portant sur une origine atypique demande un travail préalable de recherche historique. C'est un travail primordial pour appréhender et régulariser la situation. Il est d'autant plus vrai pour comprendre la succession des copropriétaires jusqu'au syndicat des copropriétaires actuel. En l'espèce, la formation du syndicat actuel a été fournie par le syndic professionnel en vigueur. De plus, il faut retrouver les documents correspondant à l'attribution d'origine. Pour notre cas d'espèce, la recherche documentaire a permis de prendre possession de l'arrêté de clôture du 14 novembre 1960 publié le 21 décembre 1960, les plans d'exécution du 15 janvier 1952, un projet de RC antérieur au courrier du directeur SCR du 28 mars 1956, un cahier des charges, un EDD du 25 septembre 1962 publié le 1er octobre 1962. C'est l'arrêté de clôture de remembrement qui permet d'obtenir l'attribution d'origine. La fiche d'immeuble permet de contrôler les informations dudit arrêté. Ce dernier permet de récupérer les titulaires de droits lors de l'attribution faite par l'ASR de Nantes dans l'ensemble immobilier. La corrélation entre la situation de départ et actuelle va être possible par les actes de propriété de chaque copropriétaire. Cette tâche est délicate, entendue dépendante desdits concernés. Lorsque ces recherches sont faites et l'analyse réalisée, nous pouvons établir avec certitude la liste des titulaires de doits actuels en connaissance de leur

provenance. En conséquence, on va connaître le titulaire de droits de chaque lot privatif. En l'occurrence, le dossier avait présenté des complications avec la possession des caves.

### II.4.2 Discernement des attributions de droits de copropriété

Le précédent travail est indissociable avec la répartition des droits de copropriété. Incontestablement pour déterminer les quotes-parts de droits de chaque copropriétaire, il faut connaître leurs droits dans la copropriété. Lors de la livraison de l'ensemble immobilier, l'ASR de Nantes a attribué des quotes-parts privatives sur le sol et dans l'élévation par l'arrêté de clôture à chaque sinistré. Cette répartition permettait une attribution de chaque lot ainsi que de sa valeur en quote-part dans l'immeuble. L'EDD en date du 25 septembre 1962, publié le 1er octobre 1962 a permis de contrôler ledit arrêté de clôture avec les quatre répartitions pour chaque immeuble. Cette répartition initiale est un contrôle avec la répartition actuelle. Typiquement dans le deuxième exemple, exactement similaire à notre cas d'espèce, j'ai pu constater plusieurs différences de répartition. Cela nous a conduits à des échanges et des ventes de caves. C'est un contrôle fastidieux, *in fine* avec un ensemble immobilier de près de 200 lots, mais nécessaire pour comprendre l'état actuel. De plus, ces discordances donnent les directions de recherche qui permettront d'appréhender les dysfonctionnements de la répartition en vigueur.

La cour commune fait l'objet de la particularité des constructions issues des ASR puisque la quote-part de propriété correspondait à la valeur de la créance de guerre. Cela est atypique, car la répartition des quotes-parts devrait se faire en fonction des tantièmes en propriété dans chaque immeuble pour à chaque copropriétaire. Cette répartition est telle qu'un copropriétaire ayant moins de tantièmes que son voisin de palier, car un appartement plus petit peut alors se retrouver avec plus de quotes-parts en propriété sur la partie commune.

Enfin, cette étape nécessite un mesurage de l'ensemble immobilier pour déterminer les surfaces de chaque lot et de confronter avec les plans d'exécution de 1952. De plus, cela va être nécessaire pour la suite de cette mission à savoir la détermination de la nouvelle grille des charges qui doit se faire conformément aux dispositions du statut de la copropriété. En l'espèce, il s'agit de l'article 5 dudit statut.

### II.4.3 Établissement du règlement de copropriété

Cette étape va être la transcription du travail mené en amont, de recherche, de terrain, d'échanges avec les différents acteurs du projet et d'expertise. Ce document est vital, car il donne un cadre à l'ensemble immobilier, notamment à travers la destination de l'immeuble et une nouvelle répartition des charges conforme. En retraçant, l'histoire de la copropriété, nous retrouvons des traces de projet de RC par différentes personnes comme un notaire dès l'achèvement des bâtiments ou encore un géomètre-expert par la suite en 1970. Ces travaux préalables n'ont pas abouti. Le premier projet de règlement, à la réception des logements, il a été réalisé avant l'arrivée du statut de la copropriété en 1965 donc ledit projet a été établi via les dispositions de la loi du 28 juin 1938. Ce projet n'a pas été concrétisé, je n'ai pas connaissance de la raison, mais il est fort probable que le syndicat des copropriétaires n'a pas trouvé d'accord au sein de ses membres. Le deuxième projet a été établi par un géomètre-expert à la suite de la demande du syndic en place en 1970, nous avons retrouvé un courrier du syndic mentionnant ceci. Ledit projet n'a pas abouti pour faute de moyen de la copropriété.

La réalisation du projet d'un RC pour cette copropriété émergente de l'ASR de Nantes a été longue. Il a été achevé plusieurs versions de projet de RC. Ce travail a commencé en 2005 et la dernière version date de 2017. En l'espèce, la complexité émane de l'ampleur de la copropriété avec environ 200 lots, l'évolution de cette dernière avec près de 60 ans d'existence et la répartition faite par l'ASR. Le travail va consister à prendre en compte ses contraintes à l'établissement d'un RC qui répond aux dispositions en vigueur du statut de la copropriété. En l'occurrence, la répartition des charges avec l'article 10 ou encore l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965. La répartition des charges peut être différente des quotes-parts de parties communes. Dans la pratique, c'est peu utilisé donc les personnes n'ont pas connaissance de cette possibilité. Cela permet de pallier certaines difficultés.

Le projet du RC aboutit, il va être transmis au syndic pour le présenter en AG aux copropriétaires. L'approbation d'un tel document dans un ensemble immobilier va devenir délicate.

### II.4.4 L'approbation de ce règlement de copropriété

Dans notre cas d'espèce, la demande de régulariser la situation est de 2005 et différents syndics ont été désignés depuis la demande. Chacun a tenté de régulariser la situation, *in fine* par leur devoir d'informer le syndicat des copropriétaires en AG, mais cela a abouti sur une succession d'échec. Conformément aux dispositions du statut, le projet a été présenté et tenté d'être voté à la majorité de l'article 26.

Lors de l'AG de 2017, le syndic actuellement en vigueur a soumis le projet du RC retenu. La décision n'a pas obtenu la majorité de l'article 26, or aucun copropriétaire présent ne s'est opposé lors du vote en assemblée. Le syndic décide de purger le délai de révocation qui est de deux mois pour le faire publier via un notaire. Le recours en annulation des décisions des AG est prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que « *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*». L'article 18 du décret du 17 mars 1967 vient préciser le point de départ du délai qui « *court à compter de la notification régulière ...* ». Enfin, ledit délai est un « délai de forclusion »[133] et non un délai de prescription. Il s'agit d'un délai préfix dont la méconnaissance constitue une fin de non-recevoir, entraînant la perte du droit d'agir en justice. En l'absence de notification du PV, le délai de contestation est de 5 ans à compter de la tenue de l'AG et de 10 ans en l'absence de toute notification.

L'action doit être exercée contre le syndicat des copropriétaires, représenter par le syndic en place et non pas contre le syndic à titre personnel[134]. Cette demande devra respecter toutes les conditions de recevabilité comme de formes ou encore le bon déroulement de ladite procédure.

En l'espèce, le syndic est toujours en attente de publication par le notaire. Le délai a été purgé sans aucune contestation menée. Il est envisagé de notifier sur le RC cacheté par la publicité foncière, la procédure d'établissement. Dans la pratique, cette méthode de publier sans avoir obtenue la majorité nécessaire, mais en ayant purgé le délai de forclusion devient une porte de sortie pour certaines situations compliquées.

---

[133] Art. 2220 du Code civil (LOI n°2008-561 du 17 juin 2008 - art. 1)
[134] Cass. 3ème civ., 20 juillet 1994, n°92-18.872

# Conclusion

La copropriété de fait, terme sans définition juridique, désigne une situation d'un immeuble soumis au statut de la copropriété pour laquelle l'ensemble des dispositions d'organisation collective relatives à la loi de 1965, dont certaines sont d'ordre public, ne sont pas respectées. L'existence du syndicat des copropriétaires est créée de plein droit malgré cette situation pouvant être démunie de RC et, ou de syndic. Cela implique un réel danger pour la copropriété au niveau : financier, de la gestion collective ou encore des droits et obligations des copropriétaires. Enfin, la régularisation de cette situation est donc une nécessité, d'autant que le statut impose lui-même cette régularisation.

Notre cas d'espèce issu de la reconstruction post Seconde Guerre mondiale répond au champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 qui impose, comme cité supra, ledit statut. L'origine atypique de notre exemple conduit la copropriété à être démunie de RC, et devient une copropriété de fait. Le syndicat des copropriétaires a tenté de régulariser la situation mais sans réel succès, lesquels s'est notamment heurté aux difficultés des grandes copropriétés.

La loi de 1965, impérative à travers certaines dispositions d'ordre public, oblige la régularisation de cette situation anormale. A ce jour, différentes possibilités s'offrent au syndicat des copropriétaires pour régulariser cette situation. Il existe la possibilité à travers le vote en AG de régulariser la situation nonobstant la possibilité de réunir le nombre de voix nécessaire. Cette tâche est toutefois délicate dans les copropriétés de taille importante. Dans le cas où la régularisation n'aboutis pas par le vote en AG, il est possible de régulariser par voie judiciaire. Enfin, d'autres solutions sont disponibles pour régulariser cette situation anormale, telle qu'une modification de l'état initial de la copropriété, par la scission de copropriété ou encore la division en volume. Ces régularisations post création du syndicat des copropriétaires souffre de certaines restrictions notamment celle d'acter la destination de l'immeuble qui est une protection en soi. En revanche, l'unanimité des copropriétaires en AG mais cette situation semble utopique pour des copropriétés importantes.

Enfin, le législateur tend à rendre facultatif le champ d'application du statut de la copropriété dans certains cas et sous certaines conditions, une tendance encore accentuée avec l'arrivée de l'ordonnance d'octobre 2019. Cette dérogation pourrait résoudre certaines copropriétés de fait, reste à savoir sous quelle forme...

# Bibliographie


## I. Ouvrages / Manuels

- Sous la direction de CAPOULADE P. et TOMASIN D., 2018, *La copropriété 9ème édition*, Edition Dalloz, Paris, 1016 pages
- La rédaction des Editions Francis Lefebvre et collaboration avec BIGUINEL-MAUREL C., CHAUVAUX D., COLLOMP A-L., DIVO A., FELIZOT C., KURGANSKY A., MARS C., REGOU J-P., SUQUET-COZIC M., 2015, *Gestion immobilière*, Editions Francis Lefèbvre, Levallois, 1469 pages
- Gestion immobilière, Edition Francis Lefèbvre, 2020
- CAILLAUD P., 1947, *Les Nantais sous les bombardements*, Aux portes du large, Dinard, 236 pages
- VOLDMAN D., 1997, *La reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954, Histoire d'une politique*, Edition l'Harmattan, Paris, 487 pages
- CORNU G., 2011, *Vocabulaire juridique 9ème édition*, association Henri CAPITANT, Presses universitaire de France (PUF), Paris, 1095 pages
- TERRE F., SIMLER P., 2018, *Les biens 10ème édition*, Edition Dalloz, Collection « Précis » n°642, 880 pages

## II. Travaux universitaires (thèses et mémoires)

- DROSS W., *Le mécanisme de l'accession, Eléments pour une théorie de la revendication en valeur*, Disponible sur : < https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00457621/document >. (consulté le 26 mars 2020), Thèse, Université Nancy II, Novembre 2000
- DALBIN H., *L'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?*, Disponible sur : < https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02183611/document >. (consulté le 3 mars 2020), Mémoire, ESGT, Juillet 2019
- FREMONT A., *Les scissions de copropriété*, Disponible sur : < https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01465980/document >. (consulté le 5 mars 2020), Mémoire, ESGT, Juin 2014

- BERGOZ E., *Les scissions de copropriété comme outil de résolution de situations complexes*, Disponible sur : < https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01834278/document >. (consulté le date), Mémoire, ESGT, Juillet 2018

## III. Revues universitaires

- VAYSSIERE B., *« Relever la France dans les après-guerre : reconstruction ou réaménagement ? »*, Guerres mondiales et conflits contemporains, Vol. N°236, n°4, 2009, p. 45 à 60
- COHEN E., *« Expliquer Paris à la télévision : Pierre Sudreau et les problèmes de la construction (1958) »*, Sociétés Représentations, Vol. N°17, n°1, 2004, p. 117 à 127
- LESQUINS J-L., *« De l'accession et de l'ouvrage dans le Code civil »*, Revue interdisciplinaire d'études juridiques, Vol. N°80, n°1, 2018, p. 3 à 42
- CHABROL V., *« Le remembrement comme vecteur d'une idée urbaine. Reconstruire une ville après la seconde Guerre mondiale »*, Histoire & mesure, Vol. N°15, n°15-1, Juillet 2010, p. 165 à 196
- Fasc. S-410 « Sociétés immobilières d'attribution », Edition Technique, Juris-Classeurs 1994, p. 11 à 14

## IV. Revues professionnelles

- BRACHET D., « *Quotes-parts de propriété et charges de copropriété »*, Droit et Ville, Vol. N°72, n°2, 2011, p. 179 à 192
- BERENGER F., *« La scission de copropriété »*, Administrer, n°536, Novembre 2019, p. 5 à 27
- BOUYEURE J-R. et BAUDOIN P., *« Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019 »*, Administrer, n°537, Décembre 2019, p. 13 à 34
- DELESALLE T., *« Les clauses restrictives des droits des copropriétaires »*, Droit et Ville, Vol. N°74, n°2, 2012, p. 69 à 81
- ROULLEAU G., *« La copropriété des immeubles bâtis et le cadastre en France »*, La revue du notariat, Vol. N°114, n°2, 2012, p. 191 à 198

- CAPOULADE P., « *Règlements de copropriété et liberté contractuelle* », Droit et ville 2011, n°72, p. 115 à 127
- JAMMES F., « *La destination de l'immeuble mise en copropriété* », Droit et ville 2011, n°72, p. 115 à 127
- KAMOUN P., « *Financement du logement social et évolutions de ses missions, de 1894 (loi Siegfried) à nos jours »*, Informations sociales, n°123, mars 2005, p. 20 à 33
- VAILLANT T., MUZARD A., « *La propriété immobilière - entre liberté et contraintes* », 112ème congrès des notaires de France, ANCF, 2016, p 14 – 17
- DELESALLE T., « *Les clauses restrictives des droits des copropriétaires* », Droit et Ville, février 2012, n° 74, p. 69 à 81

## V. Rapports institutionnels

- ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le logement), Etude : Solidarité et renouvellement urbains, Directeur de publication VORMS B., décembre 2000
- ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le logement), Etude : Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, Directeur de publication VORMS B., août 2003
- ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le logement), Les logements en copropriété, BOSVIEUX J., mai 2010
- ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le logement), Retour sur les 50 ans de la loi du 10 juillet 1965, MOKRANI D., juillet 2015
- ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le logement), *Réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis*, N°2019-16, A jour au 31 octobre 2019
- Rapport de la Commission de réforme de la publicité foncière remis à Mme BELLOUBET N. garde des sceaux, ministre de la justice, *Pour une modernisation de la publicité foncière*, Professeur AYNES L., 1er octobre 2018

## VI. Textes législatifs et réglementaires

- Code de la copropriété, 2020, Edition DALLOZ
- Code civil, 2020, Edition DALLOZ
- Code du Géomètre-expert, 2015, Edition LexisNexis

- Code de la construction et de l'habitation, 2020, Edition DALLOZ
- Loi du 17 avril 1919, sur la Réparation des dommages causés par les faits de guerre, JORF du
- Loi du 15 août 1920, portant fixation du régime légal des sociétés coopératives formées par des sinistrés en vue de la reconstruction des immeubles atteints par les événements de guerre, JORF du 18 août 1920
- Loi du 28 juin 1938, tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, JORF du 30 juin 1938
- Loi du 11 octobre 1940, relative à la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite de guerre, JORF du 25 octobre 1940
- Loi n°3087 du 12 juillet 1941, portant sur la reconstruction des immeubles d'habitation partiellement ou totalement détruits par suite de guerre, JORF du 16 août 1941
- Loi n°46-2389 du 28 octobre 1946, portant sur les dommages de guerre, JORF du 29 octobre 1946
- Loi n°48-975 du 16 juin 1948, relative aux sociétés coopératives de reconstruction et aux associations syndicales de reconstruction, JORF du 17 juin 1948
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version initiale et version à jour mai 2020, JORF du 11 juillet 1965
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version en vigueur (Avril 2020), Légifrance
- Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, modifiant la loi du 10-07-1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 1 janvier 1986
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, version initiale, JORF n°289 du 14 décembre 2000
- Loi n°2003-710 du 1er août 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, version initiale, JORF n°177 du 2 août 2003
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, dite loi Engagement national pour l'environnement ou Grenelle 2, JORF n° 0160 du 13 juillet 2010

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, version initiale, JORF n°0072 du 26 mars 2014
- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, version initiale, JORF n°0181 du 7 août 2015
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, version à jour mai 2020, JORF n°0272 du 24 novembre 2018
- Décret n°47-1896 du 27 septembre 1947, portant application à l'Indochine de la loi n°46-2389 du 28 octobre 1946 sur les dommages de guerre, JORF du 28 septembre 1947
- Décret n°n°55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la construction de la publicité foncière, JORF du 7 janvier 1955
- Décret n°55-563 du 20 mai 1955, tendant à assouplir la réglementation relative aux société de construction, JORF du 21 mai 1955
- Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, pour application du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la construction de la publicité foncière, JORF du 15 octobre 1955
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n" 66-1006 du 28 décembre 1966, et notamment son-article 47 (alinéa 1.-r), JORF du 22 mars 1967
- Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, version initiale, JORF n°0254 du 31 octobre 2019

## VII. Décisions de justice

Tribunal de Grande Instance :

- TGI PARIS, 9 juin 1980

Justice de paix :

- T. paix PARIS, 17 juin 1953, L. 29 juill. 1953

Cour d'appel judiciaire :

- CA Aix-en-Provence 13-3-1991, JCP N 2003 p. 1537 n°1553

- CA Chambéry, 27 mars 2014, n°13-00587
- CA Aix-en-Provence, 17 mars 2016, n°14/01685

Cour de cassation, chambre sociale :

- Cour de cassation, soc., 29 juin 1960, Bull. civ. V, n° 698

Cour de cassation, chambre civile :

- Cour de cassation, civ. 3ème, 7 octobre 1963, Bull. n°414
- Cour de cassation, civ. 1ère, 22 février 1965, n°62-13114, Bull. n°143
- Cour de cassation, civ. 1ère, 13 octobre 1965, Bull. n°543
- Cour de cassation, civ. 3ème, 23 mars 1968, JCP 1968 n°133
- Cour de cassation, civ. 3ème, 24 octobre 1972, n°71-10.514
- Cour de cassation, civ. 3ème, 24 oct. 1972, n°71-12.387, n°71-12.388, Bull. civ. III, n°559
- Cour de cassation, civ. 3ème, 11 décembre 1973, n°72-12.352, Bull. civ. III, n°623, JCP 1974. IV. 13
- Cour de cassation, civ. 3ème, 4 novembre 1977, n°76-10487
- Cour de cassation, civ. 3ème, 13 mai 1980, n°78-16211
- Cour de cassation, civ. 3ème, 22 mars 1988, n°86-16920
- Cour de cassation, civ. 3ème, 13 avril 1988, n°86-19.171
- Cour de cassation, civ. 3ème, 15 novembre 1989, n°87-15.213, Bull. civ. III, n°214
- Cour de cassation, civ. 3ème, 3 novembre 1990, n°88-18877, Bull. civ. III, n° 106
- Cour de cassation, civ. 3ème, 20 juillet 1994, n°92-18.872
- Cour de cassation, civ. 3ème,, 3 juill. 1996, n°94-17001, Bull. civ. III, n° 171
- Cour de cassation, civ. 3ème, 29 janvier 1997, Bull. Civ. III, n°26
- Cour de cassation, civ. 3ème, 2 février 1997, n°95-12709
- Cour de cassation, civ. 3ème, 6 octobre 1999, n° 98-11.987, Bull. civ. III p. 139 n° 200, Loyers et copr. 1999 : comm. n° 300
- Cour de cassation, civ. 3ème, 22 mars 2000, n°98-13.345

- Cour de cassation, civ. 3ème, 20 février 2002, n° 00-14.276 : BPIM 4/02 inf. 286
- Cour de cassation, civ. 3ème, 3 mars 2004, n°02-14.396, Bill. Civ. III, n°47
- Cour de cassation, civ. 3ème, 2 mars 2005, n°03-16731, cassation partielle
- Cour de cassation, civ. 3ème, 27 septembre 2005, n°03-12402
- Cour de cassation, civ. 3ème, 24 octobre 2006, n°05-18.930
- Cour de cassation, civ. 3ème, 27 mai 2010, n°09-14.541, BPIM 5/10 inf. 395
- Cour de cassation, civ. 3ème, 8 juin 2011, n° 10-18.220
- Cour de cassation, civ. 3ème, 11 janvier 2012, n°10-24413
- Cour de cassation, civ. 3ème, 11 janvier 2012, n°10-16.217
- Cour de cassation, civ. 3ème, 23 mai 2012, n° 10-28.619
- Cour de cassation, civ. 3ème, 19 septembre 2012, n°11-13679
- Cour de cassation, civ. 3ème, 17 octobre 2012, n°11-18.439
- Cour de cassation, civ. 3ème, 28 nov. 2012, n°11-25-476
- Cour de cassation, civ. 3ème, 23 janvier 2013, n° 11-27.477
- Cour de cassation, civ. 3ème, 10 juillet 2013, n°12-14.569
- Cour de cassation, civ. 3ème, 17 septembre 2013, n°11-21.770
- Cour de cassation, civ. 3ème, 21 janvier 2014, n°12-26689
- Cour de cassation, civ. 3ème, 8 avril 2014 n° 13-11.633, AJDI 2014 p. 525
- Cour de cassation, civ. 3ème, 24 mars 2016, n°15-10.215
- Cour de cassation, civ. 3ème, 26 mai 2016, n°15-14475
- Cour de cassation, civ. 3ème, 22 septembre 2016, n°15-13896
- Cour de cassation, civ. 3ème, 3 novembre 2016, n° 15-24.793
- Cour de cassation, civ. 3ème, 8 décembre 2016, n°14-27.986
- Cour de cassation, civ. 3ème, 22 mars 2018, n°17-16.449

## VIII. Autres documents

- Assemblé Nationale, 11ème législature, Réponse ministérielle à la question écrite n° 54017 de Mme. ZIMMERMANN, JO Assemblée Nationale du 26 mars 2001, P. 1855
- Assemblée Nationale, 12ème législature, Réponse ministérielle à la question écrite n°12894 de M. ACCOYER, JO Assemblée Nationale du 14 avril 2003, p. 2993
- Assemblée Nationale, 12ème législature, Réponse ministérielle à la question écrite n°38929 de M. JEANJEAN, JO Assemblée nationale du 2 novembre 2004, p. 8689

## IX. Entretiens

- Entretien en visioconférence avec M. Denis Brachet, Président de la Chambre nationale des experts de la copropriété, Géomètre-expert à Paris
- Entretien téléphonique avec Mme Florence JAMMES, Professeur à l'Université Toulouse 1 Capitol, spécialisée en copropriété, membre de la Chambre nationale des experts de la copropriété
- Entretien téléphonique avec Me Pierre CHALHOUB, diplômé notaire
- Entretien téléphonique avec Me Flavien GUILLOT, Avocat à la Cour d'Appel de CAEN
- Entretien téléphonique avec Jean-Marc DELEMAZURE, Assemblée nationale, Service de la Bibliothèque et des Archives, Division des Archives

## X. Webographie

- Ouvrages, Textes législatifs et réglementaires et Revues (AJDI,...) sur : < https://www-dalloz-fr.proxybib-pp.cnam.fr/etudiants > dernière visite le 15 juin 2020
- Revues (professionnelles en particulier) sur : < https://www.cairn.info/....html > dernière visite le 8 juin 2020
- Rapports institutionnels sur : < https://www.anil.org > dernière visite le 28 mai 2020
- Fiches techniques sur : < http://www.ancc.fr > dernière visite le 3 juin 2020

- Revues juridiques sur : < https://www.lexbase.fr/revues-juridiques > dernière visite le 18 mai 2020
- Fiches techniques, ressources sur : < https://abonnes-efl-fr.proxybib-pp.cnam.fr/portail/dashboard > dernière visite le 14 juin 2020
- Archives législatives sur < https://gallica.bnf.fr/ > dernière visite le 27 avril 2020
- Recherches législatives sur < https://www.legifrance.gouv.fr > dernière visite 20 juin 2020

# Table des annexes

Annexe 1 Carte du Bombardement de Nantes du 13 septembre 1943 ..... 81
Annexe 2 Bilan des dommages de guerre de la libération au 30 septembre 1950 ..... 82
Annexe 3 Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme de 1944 à 1958 ..... 83
Annexe 4 Arrêté de clôture des opérations de remembrement par l'ASR de Nantes, 14 novembre 1960 ..... 85
Annexe 5 Projet de répartition des charges lors de l'élaboration du cahier des charges..... 86
Annexe 6 Champ d'application du statut de la copropriété ..... 84

**Annexe 1**
**Carte du Bombardement de Nantes du 13 septembre 1943**

# Annexe 2
# Bilan des dommages de guerre de la libération au 30 septembre 1950

## I - ÉTENDUE DES DOMMAGES

| I. 1. – Nombre de bâtiments détruits et reconstruits | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Type d'habitations | Détruits ou irréparables | Reconstruits de la Libération au 30.9.50 | A réparer | Observations |
| Bâtiments à usage principal d'habitation | 269 000 | 21 400 | 247 600 | dont 33 700 en cours de reconstruction au 30 septembre 1950. |
| Bâtiments des exploitations agricoles | 130 000 | 13 500 | 116 500 | dont 17 400 en cours de reconstruction au 30 septembre 1950. |
| Bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux | 55 000 | 9 000 | 46 000 | dont 10 000 en cours de reconstruction au 30 septembre 1950. |
| Bâtiments des collectivités locales | 6 000 | 450 | 5 550 | dont 1 300 en cours de reconstruction au 30 septembre 1950. |

| I. 2. – Nombre de bâtiments partiellement sinistrés et réparés | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Type d'habitations | Partiellement sinistrés | Définitivement réparés de la Libération au 30.9.49 | Ayant fait l'objet de réparations de la Libération au 30.9.49 | A réparer |
| Bâtiments à usage principal d'habitation | 1 082 000 | 473 400 | 487 600 | 121 000 |
| Bâtiments des exploitations agricoles | 409 400 | 169 000 | 175 000 | 65 400 |
| Bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux | 122 600 | 66 500 | 43 700 | 12 400 |
| Bâtiments des collectivités locales | 46 800 | 22 070 | 22 410 | 2 320 |

| I. 2 bis. – Réparations effectuées du 1.10.49 au 30.9.50 | | |
|---|---|---|
| Type d'habitations | Définitivement réparés | Ayant fait l'objet de réparation |
| Bâtiments à usage principal d'habitation | 65 400 | 71 300 |
| Bâtiments des exploitations agricoles | 26 500 | 28 400 |
| Bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux | 9 000 | 14 000 |
| Bâtiments des collectivités locales | 4 800 | 4 000 |

SOURCE : Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (ministre : Eugène Claudius-Petit), La Documentation française, présidence du Conseil. En annexe au rapport sur la séance du Conseil économique du 20 décembre 1950 consacrée au financement de la reconstruction.
Cité par A. KOPP, F. BOUCHER, D. PAULY, *l'Architecture de la reconstruction*, Paris, Editions du Moniteur, Paris, 1982.

# Annexe 3
# Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme de 1944 à 1958

**Le MRU : ministères et ministres. 1944-1958**

| | | |
|---|---|---|
| Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme | Raoul Dautry* | 1944-1946 |
| Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme | François Billoux* | 1946 |
| Ministère des Travaux publics, des Transports et de la Reconstruction | Jules Moch | 1946 |
| Sous-Secrétariat d'Etat à la Reconstruction | René Schmitt | 1946 |
| Ministère de la Reconstruction | Charles Tillon | 1947 |
| Ministère du Commerce, de la Reconstruction et de l'Urbanisme | Jean Letourneau | 1947 |
| Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme | René Coty | 1947 |
| Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme | Eugène Claudius-Petit** | 1947-1952 |
| Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme | Pierre Courant | 1952 |
| Ministère de la Reconstruction et du Logement | Maurice Lemaire | 1953 |
| Ministère du Logement et de la Reconstruction | Maurice Lemaire | 1954 |
| Ministère de la Reconstruction et du Logement | Eugène Claudius-Petit (Intérim) | 1954 |
| Ministère des Travaux publics, du Logement et de la Reconstruction | Jacques Chaban-Delmas | 1954 |
| Ministère du Logement et de la Reconstruction | Maurice Lemaire | 1954 |
| Ministère de la Reconstruction et du Logement | Roger Duchet | 1955 |
| Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement, à l'Industrie et au Commerce | Bernard Chochoy | 1956 |
| Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement | Bernard Chochoy | 1956 |
| Sous-Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement | Pierre Felice | 1956 |
| Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement | Bernard Chochoy | 1957 |
| Sous-Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement | Jacqueline Thome-Patenôtre | 1957 |
| Ministère de la Reconstruction et du Logement | Pierre Garet* | 1957 |
| Ministère de la Reconstruction et du Logement | Michel Debré (Intérim) | 1958 |

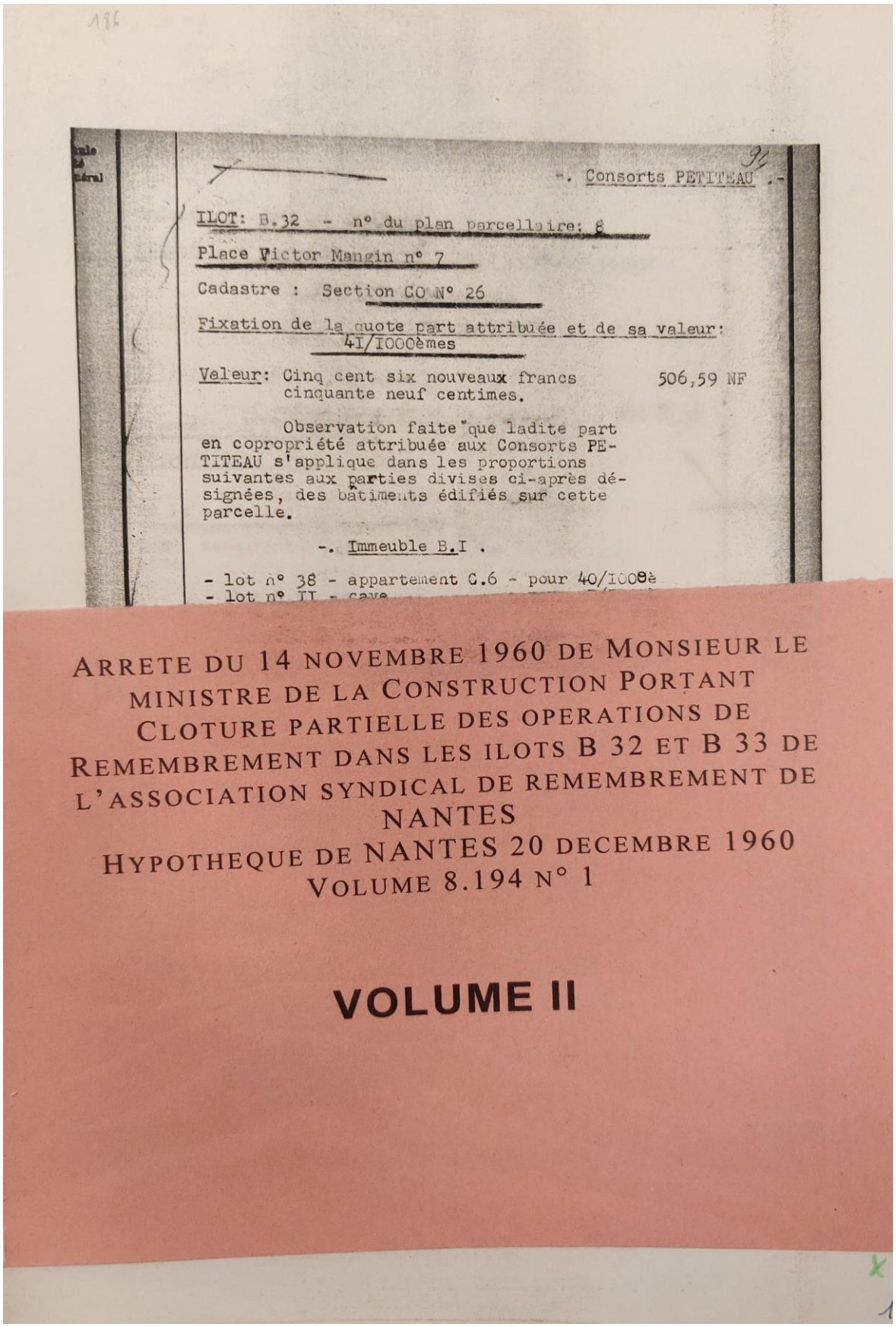
* Deux fois.
** Six fois.

# Annexe 4
# Champ d'application du statut de la copropriété

| Types d'immeubles | Application de la loi de 1965 | Division(s) possible(s) |
|---|---|---|
| Immeuble bâti ou groupes d'immeubles bâtis | Impérative | Copropriété |
| Ensembles immobiliers | Supplétive | Copropriété ou organisation différente |

Source : Vaillant T., Muzard A., *« La propriété immobilière – entre liberté et contraintes – 112e congrès des notaires de France – Nantes 5-8 juin 2016 – 3e commission »*, ACNF, 2016, pp 650-1029, p.685

**Annexe 5**
**Arrêté de clôture des opérations de remembrement par l'ASR de Nantes, 14 novembre 1960**



-. Consorts PETITEAU .-

ILOT: B.32 - n° du plan parcellaire: 8

Place Victor Mangin n° 7

Cadastre : Section CO N° 26

Fixation de la quote part attribuée et de sa valeur:
41/1000èmes

Valeur: Cinq cent six nouveaux francs cinquante neuf centimes. 506,59 NF

Observation faite que ladite part en copropriété attribuée aux Consorts PETITEAU s'applique dans les proportions suivantes aux parties divises ci-après désignées, des bâtiments édifiés sur cette parcelle.

-. Immeuble B.I .

- lot n° 38 - appartement C.6 - pour 40/1000è
- lot n° II - cave

ARRETE DU 14 NOVEMBRE 1960 DE MONSIEUR LE MINISTRE DE LA CONSTRUCTION PORTANT CLOTURE PARTIELLE DES OPERATIONS DE REMEMBREMENT DANS LES ILOTS B 32 ET B 33 DE L'ASSOCIATION SYNDICAL DE REMEMBREMENT DE NANTES

HYPOTHEQUE DE NANTES 20 DECEMBRE 1960
VOLUME 8.194 N° 1

VOLUME II

**Annexe 6**
**Projet de répartition des charges lors de l'élaboration du cahier des charges**

Article X - DROITS sur les PARTIES COMMUNES.-

La répartition des droits afférents à chaque propriétaire sur les parties de construction constituant les parties communes est proportionnelle au nombre de millièmes attribués à chaque appartement.

Conformément à l'art. 6 de la loi du 28 Juin 1938, la division en millièmes a été faite proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divises de l'immeuble en égard à leur étendue et à leur situation, ce qui donne :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1° Lot ..... | 41°/oo | 13° Lot ..... | 55°/oo |
| 2° Lot ..... | 14°/oo | 14° Lot ..... | 41°/oo |
| 3° Lot ..... | 5°/oo | 15° Lot ..... | 55°/oo |
| 4° Lot ..... | 10°/oo | 16° Lot ..... | 41°/oo |
| 5° Lot ..... | 58°/oo | 17° Lot ..... | 52°/oo |
| 6° Lot ..... | 43°/oo | 18° Lot ..... | 39°/oo |
| 7° Lot ..... | 58°/oo | 19° Lot ..... | 52°/oo |
| 8° Lot ..... | 43°/oo | 20° Lot ..... | 39°/oo |
| 9° Lot ..... | 58°/oo | 21° Lot ..... | 52°/oo |
| 10° Lot ..... | 43°/oo | 22° Lot ..... | 39°/oo |
| 11° Lot ..... | 55°/oo | 23° Lot ..... | 49°/oo |
| 12° Lot ..... | 41°/oo | 24° Lot ..... | 37°/oo |
| | | Total : | 1.000°/oo |

Les droits des copropriétaires sur la conciergerie et sur le collecteur d'égoût communs à l'ilôt seront proportionnels aux millièmes indiqués ci-dessus dans la répartition suivante :

Immeuble objet du présent réglement :

| | |
|---|---|
| Immeuble A 1 ..... | 304°/oo |
| Immeuble B 1 ..... | 232°/oo |
| Immeuble C 1 ..... | 232°/oo |
| Immeuble D 1 ..... | 232°/oo |
| Total : | 1.000°/oo |

# Liste des figures

Figure 1 : Extrait de l'arrêté de clôture de remembrement du 14 novembre 1960..... 16

**La notion de copropriété de fait : l'exemple des immeubles issus de sociétés coopératives de reconstruction après-guerre**

**Mémoire de Master « Identification, Aménagement et gestion du Foncier » C.N.A.M., Le Mans, 2020.**

---


**RESUME**

Le mécanisme de la reconstruction après la seconde guerre mondiale a permis de reloger les sinistrés de guerre et de réaménager les grandes villes françaises. C'est pourquoi les immeubles issus des SCR sont apparus, notamment à Nantes. Ces immeubles avaient la particularité d'émaner de l'Etat et par acte déclaratif les sinistrés devenaient propriétaires indivisaires du sol. C'est par le jeu de l'accession individualisée que les sinistrés acquéraient les parties privatives dans les immeubles. La particularité est que l'organisation collective de la copropriété devait être réalisée par les copropriétaires à leur arrivée dans les logements. Ces situations immobilières rentrent dans le champ d'application impératif de la loi du 10 juillet 1965 qui inflige un statut, *in fine* une organisation collective. Certains de ces immeubles issus de SCR ne respectent toujours pas les dispositions dudit statut, par conséquence elles deviennent des copropriétés de fait. Cet état va générer un dysfonctionnement de la copropriété mais n'empêche en rien la création du syndicat des copropriétaires. Le statut oblige la régularisation de cette situation anormale. La législation en vigueur propose différentes possibilités qui seront tributaires de la synergie du syndicat des copropriétaires.



**Mots clés : SCR, acte déclaratif, accession, organisation collective, syndicat, dysfonctionnement.**


---


**SUMMARY**

The post-World War II reconstruction programme helped to re-house war victims and redevelop major French cities. This is how, same as elsewhere, some SCR blocks of flats appeared in Nantes. A specific thing about these buildings : they emanating from the State and, by declarative act, the re-housed became undivided owners of the land. Through individualized accession they acquired the private parts in the buildings. Another peculiarity : collective organization of the condominium was to be carried out by the condominiums upon their arrival in the units. These real estate situations fall under the law of 10 July 1965 imposing a statute, in fine a collective organization. Actually some of these SCR buildings still do not comply with the provisions of the Statute, and consequently they become de facto condominiums. This will result in a dysfunction of the condominium, yet it does not hamper the creation of condominium syndicates. The statutes require the regularization of this abnormal situation. Current legislation offers several options depending on the synergy of the condominium syndicate.



**Key words : SCR, declarative act, accession, collective organization, syndicate, dysfunction.**