



HAL
open science

Les dérogations au champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 applicables aux immeubles à vocation tertiaire et de commerce : opportunités, risques juridiques et freins aux évolutions

Corentin Lemonnier

► To cite this version:

Corentin Lemonnier. Les dérogations au champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 applicables aux immeubles à vocation tertiaire et de commerce : opportunités, risques juridiques et freins aux évolutions. Sciences de l'environnement. 2020. dumas-03031696

HAL Id: dumas-03031696

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03031696>

Submitted on 30 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

Corentin LEMONNIER

Les dérogations au champ d'application de la loi du 10 juillet 1965
applicables aux immeubles à vocation tertiaire et de commerce : opportunités,
risques juridiques et freins aux évolutions

Soutenu le 7 juillet 2020

JURY

Monsieur Laurent MOREL	Président du jury
Madame Elisabeth BOTREL	Examineur
Monsieur Nicolas PAGE	Maître de stage
Madame Laurence CATIN	Enseignant référent

Remerciements

Ce mémoire est le fruit de vingt semaines de travail de recherches menées au sein de l'agence de Nantes du cabinet Air&Géo, dans un contexte sanitaire particulier lié à la pandémie au Covid-19. Mais au-delà de ces cinq derniers mois de formation, il constitue également la fin de cinq années d'études post bac. Les remerciements suivants ne se limiteront donc pas à cette unique période de recherche, et seront aussi fournis et riches que ces cinq dernières années.

Je tiens à remercier :

Mes professeurs de BTS Géomètre Topographe de Nantes, en particulier Marie MAZOUÉ ainsi que Clara BRICET pour m'avoir suivi bien au-delà des deux années de BTS. Mes camarades de BTS, avec une attention particulière pour Lili, Boltoch et Even. Les professeurs et mes camarades de la Licence Professionnelle de l'ESGT. Merci à Doriane, Marie, Arthur et Corentin, pour m'avoir toujours épaulé durant une période personnellement très compliquée. Mes professeurs de Master ainsi que les camarades de l'ESGT et plus encore les amis de Master Flavie, Cyrille, François, Nicolas, Romain, Valentin et Xavier.

Monsieur Nicolas PAGE, mon maître de stage, pour m'avoir accueilli dans sa structure et guidé tout au long du TFE, ainsi que ses associés M. Benoit JOUCK et M. Frederic BAISIEUX. Messieurs Stanislas DOIZY, Benjamin DAPSANSE, Guy François PERRAULT, Yann MAROT et Madame Stéphanie CAIGNARD, collaborateurs Air&Géo à l'agence de Nantes et Bouguenais.

Ma professeure référente, Madame Laurence CATIN, pour son apport global et sa disponibilité qui m'ont permis d'aborder sereinement l'exercice de recherche.

Tous les colistiers et amis de la liste « Couëron se réalise avec vous », en particulier les voltigeurs Enzo, Fabien et Yves. Six belles années nous attendent maintenant !

Roxane avec qui je partage ma vie et qui a été d'une grande aide sur la relecture.

Et enfin ma famille qui m'a soutenu peu importe mes choix, et ce depuis toujours.

Pour Lindsay, pour Francis

Liste des abréviations

ALUR : loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ELAN : loi portant Evolution du Logement, de l'aménagement et du numérique

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

ASL : Association Syndicale Libre

EIC : Ensemble immobilier complexe

Art. : Article

C. civ. : Code civil

C. urb. : Code de l'urbanisme

CA : Cours d'appel

C. Cass. : Cours de cassation

Préc. : Précipité

Cons. Constit. : Conseil constitutionnel

Ch. : Chambre

Civ. : Chambre civile de la cours de cassation

Fasc. : Fascicule

IRC : Information rapide de la copropriété

JCP N : La semaine juridique – Notariale et immobilière

Loyers et copr. : Revue Loyers et copropriété

Rev. Administer : Revue administer

Sem. Jur. Not. Immo. : Semaine juridique notariale et immobilière

Actes prat. Ing. Immo. : Actes pratiques de l'ingénierie immobilière

Constr. Urb. : Revue construction et urbanisme

Inf. rap. Copr. : Information rapide sur la copropriété

P. : page

OGE : Ordre des géomètres-experts

GE : Géomètre-Expert

Ouvr. : Ouvrage

RDI : Revue de droit immobilier

JORF : Journal officiel de la République Française

GRECCO : Groupe de recherche en copropriété

Glossaire

Table des matières

I	OPTER POUR UN REGIME DE GESTION ALTERNATIF A LA COPROPRIETE : UNE POSSIBILITE CONFRONTEE A DES REALITES.....	13
I.1	ANALYSE DU CHAMP D'APPLICATION MODIFIE DU STATUT DE LA COPROPRIETE	13
I.2	ELEMENTS CONDITIONNANT LE CHOIX.....	17
I.2.1	Rigidité de certaines dispositions de gestion amenant à envisager une autre organisation. 17	
I.2.1.1	Modification de répartition des quotes-parts de droits et de charges liés à l'aménagement des locaux	19
I.2.1.2	Modification de l'aspect extérieur du bâtiment.....	20
I.2.1.3	Formalisme d'AG et majorités en présence	21
I.2.1.3.1	Principe de prise de décision.....	22
I.2.1.3.2	Procédure de convocation en AG	23
I.2.1.3.3	Visio-conférence et vote par correspondance	24
I.2.2	Evolutions juridiques incitant à bénéficier de l'application supplétive de la copropriété ...	28
I.2.2.1	Compatibilité avec la loi ELAN.....	29
I.2.2.2	Passerelles de majorités, généralisation et création	30
I.3	SOLUTIONS POUR S'EXTRAIRE DU CHAMP D'APPLICATION DE LA COPROPRIETE DANS LE CAS D'UNE SITUATION EXISTANTE	33
I.3.1	Mécanisme de scission.....	34
I.3.1.1	Conditions de fonds.....	35
I.3.1.2	Conditions de formes	37
I.3.1.3	Application à un bâtiment unique.....	38
I.3.2	Unanimité	40
I.3.2.1	Principe	40
I.3.2.2	Démarches et procédures.....	41
II	DEFINITION ET MISE EN PLACE D'UNE ORGANISATION DOTEES DE LA PERSONNALITE MORALE ET SUFFISAMMENT STRUCTUREE.....	43
II.1	DIVISION ET REPARTITION DE LA PROPRIETE	44
II.1.1	Techniques de divisions.....	44
II.1.2	Agencement de la propriété	45
II.2	ORGANE(S) DE GESTION ENVISAGE(S)	47
II.2.1	Choix et forme(s).....	47
II.2.2	Création effective.....	52
II.3	REDACTION DE STATUTS A LA FOIS SOLIDES ET FLEXIBLES	53
II.3.1	Contraintes à la rédaction.....	54
II.3.2	Mentions impératives à intégrer aux statuts.....	54
II.3.3	S'inspirer de la copropriété.....	56
II.3.3.1	Principe	57
II.3.3.2	Fiabilité et valeur juridique d'une telle pratique.....	57
II.3.3.3	Option(s) envisageable(s).....	61
	Conclusion.....	62
	Bibliographie	63
	Table des annexes.....	71
	Annexe 1 Répartition de la propriété.....	72
	Liste des figures.....	73
	Liste des tableaux	74

Introduction

Depuis le 4 juillet 2018 et l'adoption du plan Biodiversité, l'Etat se mobilise avec les collectivités, les ONG, les acteurs socio-économiques et les citoyens pour un objectif commun : préserver la biodiversité. L'un des grands axes de travail de ce plan vise à limiter la consommation d'espaces en luttant contre l'étalement urbain et l'artificialisation de sols. L'étalement urbain est une problématique bien connue et les problèmes qu'il soulève sont directement liés aux enjeux environnementaux tels que la dégradation de la qualité de l'air, conséquence de l'augmentation des déplacements motorisés, ou encore la diminution de la biodiversité. La lutte contre l'étalement urbain semble, dès lors, être un facteur prépondérant dans l'objectif de garantir un cadre de vie durable.

La notion de densification urbaine, en parallèle d'une maîtrise de la périurbanisation, apparaît comme une clé de réussite pour l'objectif « zéro artificialisation nette » prévu par le plan Biodiversité. Des solutions existent pour répondre à ce besoin de densification, nous pensons en premier lieu au renouvellement urbain à travers, par exemple, des projets de requalification d'espaces autrefois réservés à l'industrie. Cette tendance à la densification des zones déjà urbanisées va se traduire par l'augmentation des constructions à usage collectif, qu'elles soient à destination d'habitations, d'activités tertiaires ou de commerce. Ces structures collectives sont déjà bien présentes sur notre territoire et dans une grande majorité des cas elles sont soumises au statut de la copropriété. Ce régime juridique instauré par la loi du 10 juillet 1965¹, est un des « *piliers de notre droit civil* »² et il représente le quotidien de « *36% des français qui vivent dans un des 510 000 immeubles gérés sous ce modèle juridique. Cela représente 8,5 millions de logement des 34,5 millions que compte notre pays* »³.

Le droit de la copropriété est devenu avec le temps une véritable valeur ajustable pour conduire une politique en matière de logement. Mais après trente ans de « réformes

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

² J.F Dalbin, *Un socle et de multiples réformes : Géomètre* février 2020, p. 32

³ Ibid.

improductives »⁴, et malgré les évocations nombreuses de « réformes d'ampleurs »⁵, force est de constater que le statut de la copropriété peinait à répondre aux enjeux modernes. Le gouvernement actuellement en place a identifié ces problématiques et a entrepris, à défaut d'une refonte complète du statut de la copropriété, de réformer à son tour le droit de la copropriété dans la continuité des gouvernements précédents, par le biais de la loi ELAN⁶. Plusieurs dispositions prévues par cette loi étaient directement applicables - parties communes spéciales, lots transitoires, ect -, mais c'est bien l'article 215 de la présente loi qui a ouvert la voie à une réforme que l'on pourrait qualifier de profonde. Ce dernier prévoyait que « *le gouvernement est également autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1 juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :*

-1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété., d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;

*-2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic ». Ces dispositions ont dès lors suscité une véritable « curiosité juridique »⁷, et Daniel TOMASIN, professeur émérite de l'université de Toulouse I, les qualifiait même de « *permis de démolir la loi [...] du 10 juillet 1965* »⁸.*

La première de ces deux ordonnances a été publiée le 30 octobre 2019⁹, conformément à l'échéancier prévu par l'article 215 de la loi ELAN¹⁰. Les textes qu'elle contient sont entrés en vigueur le 1^{er} juin 2020, une ratification auprès du parlement devait

⁴ D. Tomasin, *Première approche de la réforme du droit de la copropriété* : AJDI déc. 2019, p. 844

⁵ V. à ce propos : G. Guiverdon, *Le statut de la copropriété sous les projecteurs de l'actualité : Loyers et copr.* Janv. 1997, p. 4 – S. Viard, *Les grands axes de la refonte de la loi de 1965* : *Rev. Administrer* mars 1997, p. 36

C. Atias, *L'impossible réforme de la loi du 10 juillet 1965* : *inf. rap. Copr.* déc 2001, p. 23

⁶ Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁷ D. Tomasin, *Première approche de la réforme du droit de la copropriété* : AJDI déc. 2019, p. 844

⁸ *Ibid*

⁹ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁰ Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, article 215 : « L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi »

également être nécessaire avant cette date et certains textes de cette ordonnance auraient pu, à cette occasion, être modifiés ou supprimés. M. Daniel TOMASIN précisait néanmoins en janvier 2020 que cette dernière hypothèse était peu probable¹¹.

Si certains praticiens et universitaires évoquaient cette ordonnance comme un véritable bouleversement de la loi du 10 juillet 1965¹², d'autres semblaient plus tempérés à l'image de Jean-François DE MONTGOLFIER qui rappelait, dans l'AJDI de décembre 2019¹³, qu'il est tout de même conservé « *l'originalité d'un système fondé sur de grands principes issus du droit des biens, du droit des personnes et du droit des obligations* ». Nous constatons que cette réforme s'inscrit dans la logique de l'évolution du statut de la copropriété, pensé dès 1938 comme un régime unique, il tend depuis quelques années à tenir compte des particularités et de l'agencement des immeubles. Une chose est sûre, cette réforme fait écho à la jurisprudence de ces dernières années et le législateur a su également prendre en compte ces arrêts et jugements, ainsi que les suggestions formulées par le GRECCO¹⁴ pour rédiger l'ordonnance du 30 octobre 2019. Certains milieux d'affaires réclamaient depuis longtemps d'être libérés du statut de la copropriété et l'ordonnance les a entendus. L'écoute des attentes des professionnels, dont a fait preuve le ministère de la justice, traduit la volonté du gouvernement de faire une réforme qui se voudrait adaptée aux pratiques professionnelles même si, pour l'instant selon M. Jean-François DALBIN¹⁵, un certain nombre de points reste en suspens.

La principale nouveauté, et en tout point la plus marquante, est la réduction du champ d'application impératif du statut de la copropriété. Marquante car l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁶ avait jusque-là résisté aux nombreuses réformes du statut de la

¹¹ D. Tomasin, *L'ordonnance a bouleversée des secteurs entiers du droit de la copropriété : inf. rap. Copr. déc 2019*, p. 14 « *Le parlement devra ratifier cette ordonnance, ce qui pourra le conduire à modifier certains textes, voir à en supprimer certains autres (ce qui est rare).* »

¹² V. à ce propos : J. Monéger, *La réforme du droit de la copropriété été des immeubles bâtis : Loyers et copr.* Janv. 2020, p. 5 - D. Tomasin, *L'ordonnance a bouleversée des secteurs entiers du droit de la copropriété : inf. rap. Copr. déc 2019*, p. 14 - O. Beddeleem, *Ordonnance ELAN : La plus importante réforme depuis 1965 : inf. rap. Copr. déc 2019*, p. 17 - D. Tomasin, *La structure juridique de l'immeuble en copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019, AJDI déc 2019*, p. 848

¹³ AJDI 2019. 792.

¹⁴ Le GRECCO réunit de manière bénévole, des praticiens et de universitaires depuis 2017. Ce groupe de travail a pour objectif de développer une réflexion pérenne sur l'application et l'évolution du droit de la copropriété. Après débat, le GRECCO rédige des propositions destinées à faciliter l'interprétation des textes du droit de la copropriété, à suggérer des pratiques professionnelles et à susciter des modifications législatives et réglementaires.

¹⁵ J.F Dalbin, *Un socle et de multiples réformes : Géomètre février 2020*, p. 33

¹⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 1

copropriété¹⁷. L'article 2¹⁸ de l'ordonnance vient modifier l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, « I.- La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis **à usage total ou partiel d'habitation** dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. [...] II.-A 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 : 1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ; 2° A 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 privés. Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat ».

Le critère d'application du statut de la copropriété se trouve modifié en profondeur et le régime dérogatoire est conforté. Initialement, la possibilité de déroger au statut de la copropriété était réservée aux groupes d'immeubles ou aux ensembles immobiliers complexes hétérogènes, mais depuis le 1^{er} juin est venu s'ajouter une notion d'usage de l'immeuble. « Il y a donc désormais un secteur protégé et un secteur libre de l'organisation juridique de l'immeuble »¹⁹, nous retrouvons d'un côté les immeubles bâtis homogènes à usage total ou partiel d'habitation et de l'autre les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à usage total autre que d'habitation pour lequel le statut devient supplétif à défaut de remplir les conditions prévues à l'article 1^{er} paragraphe II de la loi du 10 juillet 1965 (version au 1^{er} juin 2020). Les nouvelles dispositions apportées par l'ordonnance ont suscité dès sa publication de nombreuses interrogations, et la mise en pratique de certaines possibilités semblait dès lors confrontée à un certain nombre de réalités. A la date de remise de ce mémoire (le 24 juin 2020), le décret d'application ainsi que la loi de ratification ne sont pas

¹⁷ Lamy-Willing S. *Copropriété – l'organisation d'un ensemble immobilier*. Constr. et Urb., juin 2020, étude 6, 1.

¹⁸ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁹ D. Tomasin, *Première approche de la réforme du droit de la copropriété*, AJDI déc 2019, p. 844

parus. Il manque ainsi des éléments essentiels en vue de l'application de certaines dispositions.

Nous disposons malgré tout d'un grand nombre de sujets à aborder, les nouveautés apportées à la loi du 10 juillet 1965 présentant des changements pouvant paraître profonds selon les sujets. Les principales questions restent surtout de savoir à quelle mesure et sous quelles formes il serait intéressant pour les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à usage total autre que d'habitation, de délaissé le statut de la copropriété pour une organisation répondant aux exigences posées par le paragraphe II du nouvel article 1 de la loi du 10 juillet 1965²⁰. La clé de réussite de possibles nouveaux montages juridiques sera de bien identifier l'ensemble des contraintes et des opportunités qui s'offrent aux professionnels, notamment pour les Géomètres-Experts qui semblent être les professionnels les mieux placés pour répondre aux nouveaux besoins. Ces derniers bénéficient de nombreux outils et procédures, il va être intéressant d'étudier un maximum, sinon toutes, les possibilités qui s'offrent à eux. La sécurité juridique, liée aux différentes parties prenantes, sera également un axe majeur du processus de réflexion juridique qui sera proposé. Le but étant de mesurer les risques et les ouvertures possibles pour in fine être en capacité d'imaginer des solutions à la fois sûres mais restant flexibles, adaptables et présentant à posteriori une gestion confortable et simplifiée.

Nous tenterons à travers ce mémoire de répondre à toutes ces problématiques en procédant à une réflexion juridique principalement axée sur les nouvelles dispositions législatives. Une première partie s'axera sur la possibilité d'opter pour un régime de gestion alternatif à celui de la copropriété. Représentant une véritable colonne vertébrale de la réflexion juridique composant ce mémoire, cette possibilité va induire une modification des pratiques et des rapports, au sein des futurs montages. Dans un premier temps il va être intéressant d'analyser en détails le nouveau champ d'application du statut de la copropriété pour bien identifier quels immeubles ne sont plus soumis à l'application impérative du statut. Ensuite, il y aura lieu de se pencher sur les éléments qui influenceront les professionnels au moment de choisir entre régime de la copropriété et organisation alternative. Pour cela nous identifierons les points de la loi du 10 juillet 1965²¹ qui présenteraient une trop grande

²⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²¹ Ibid.

rigidité au vu de la pratique en termes de gestion d'une copropriété. Une dernière sous-partie sera consacrée à la présentation des solutions s'offrant aux immeubles, groupes d'immeubles ou ensembles immobiliers existants souhaitant sortir du champ de la copropriété. Nous analyserons les différents mécanismes dont disposent désormais les praticiens pour réaliser une telle opération de migration.

Par la suite une deuxième et dernière partie portera sur la définition et la mise en place d'une organisation répondant aux exigences posées par le paragraphe II du nouvel article 1 de la loi du 10 juillet 1965²². Avant de rentrer dans le vif du sujet nous aborderons succinctement les techniques de divisions et les différentes possibilités d'agencement que les Géomètres-Expert seront amenés à mettre en place. Nous verrons que la manière de diviser l'immeuble influe directement sur le contenu des statuts et la gestion de ce dernier. Nous choisirons également les formes d'organisation les plus pertinentes répondants à des besoins fixés. La fin du développement sera consacrée au contenu des statuts de l'organisation envisagée permettant d'assurer une gestion quotidienne à la fois souple et réactive. Il sera abordé des thèmes comme le respect des contraintes à la rédaction et la question épineuse de reprendre des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 afin de les intégrer lors de la constitution de l'organe de gestion.

²² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

I Opter pour un régime de gestion alternatif à la copropriété : une possibilité confrontée à des réalités

Opter pour un régime de gestion alternatif à celui de la copropriété, tel est le simple intitulé de la nouvelle possibilité offerte au milieu des affaires. Jusqu'au 1^{er} juin 2020, « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots* »²³ restait régi par le statut de la copropriété, l'ordonnance du 30 octobre 2019²⁴ est venue réduire ce champ d'application qui ne concerne, depuis le 1^{er} juin, que tout « *immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.* »²⁵. Dans un premier temps, il convient de décortiquer le nouveau champ d'application du statut de la copropriété afin de cerner correctement le sens des modifications apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019²⁶ (I.1). Cette évolution va probablement entraîner une modification des pratiques et il est important d'identifier les éléments qui vont conditionner le choix d'opter ou non pour la mise en place d'organisation alternatives au statut de la copropriété. (I.2). Nous étudierons ensuite les solutions pour sortir du champ d'application de la copropriété dans le cas de situations déjà existantes (I.3).

I.1 Analyse du champ d'application modifié du statut de la copropriété

Par les mots « *immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes* »²⁷, nous devons comprendre que depuis le 1^{er} juin 2020 le statut de la copropriété n'est obligatoirement applicable qu'aux « *immeubles à usage exclusif d'habitation mais également les immeubles à usage mixte, dès lors que l'un des usages est d'habitation* »²⁸.

²³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version en vigueur avant le 1^{er} juin 2020, art 1

²⁴ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

²⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 1

²⁶ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

²⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 1

²⁸ V. Zalewski-Sicard, *Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019* : Constr. et Urb. Dec. 2019, alerte 94

Comme nous l'avons rapidement présenté en introduction²⁹, le législateur a fait le choix de restreindre l'application obligatoire du statut de la copropriété autour de la notion d'habitation. Cette notion d'habitation se révèle alors prépondérante dans l'application du statut de la copropriété en devenant un élément essentiel du nouveau champ d'application de la loi du 10 juillet 1965. Si cette notion d'habitation revêt désormais autant d'importance, il convient de la définir le plus précisément possible pour déterminer les cas pour lesquels le statut de la copropriété est impératif, et par opposition, de déterminer également les cas pour lesquels il est possible d'établir une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété sans s'exposer à une requalification de la part du juge.

Pour comprendre cette notion, nous pouvons, dans un premier temps, nous appuyer sur le code de l'urbanisme et ses articles R 151-27 et R 151-28, le premier définissant les destinations de constructions et le second les sous-destinations. L'article R 151-27 pose « *les destinations de constructions sont : 1° Exploitation agricole et forestière ; 2° Habitation ; 3° Commerce et activités de service ; 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ; 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* »³⁰. Nous constatons qu'une destination est exclusivement consacrée à l'usage d'habitation, cette destination contient les sous-destinations « *logement, hébergement* »³¹. Ces deux sous-destinations ont été définies par arrêté³² en date du 10 novembre 2016 : « *La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie* »³³. Nous avons donc d'un côté le logement principal, secondaire et occasionnel, notion pour laquelle il n'y a pas de grandes subtilités, et de l'autre

²⁹ Infra p. x

³⁰ C. urb., art. R. 151-27

³¹ C. urb., art. R. 151-28

³² A. du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

³³ A. du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, art. 2

l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Ce deuxième point est lui d'autant plus complexe car le terme « services » peut présenter de multiples facettes. Pour préciser ce terme nous pouvons rapprocher cette notion du code de l'urbanisme avec les dispositions du statut de la copropriété.

L'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les résidences-services précise que « *le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques dont les catégories sont précisées par décret et qui, du fait qu'ils bénéficient par nature à l'ensemble de ses résidents, ne peuvent être individualisés.* »³⁴. L'objet d'un syndicat de copropriétaire peut donc porter sur la fourniture de services à condition qu'ils ne soient pas individualisés, nous pouvons donc lier la notion du code de l'urbanisme et le champ d'application de la copropriété, affirmant que dans ces conditions, le statut de la copropriété reste d'application obligatoire pour les résidences de services. A l'inverse il semble important de préciser que le dernier alinéa de l'article 41-1³⁵ mentionne expressément certaines catégories de services comme étant incompatibles avec le statut de la copropriété : « *le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou par des établissements, des services ou des professionnels de santé relevant des quatrième et sixième parties du code de la santé publique.* »³⁶. Dans ces conditions, les résidences services ne relèveraient pas du statut de la copropriété et ce malgré le fait qu'elles soient englobées dans la destination « habitation »³⁷ du code de l'urbanisme.

Les résidences de tourisme amènent elles aussi la même réflexion concernant leur inclusion ou non dans le champ d'application de la copropriété. Si elles sont considérées comme relevant de la destination « commerce et activité de services » dans le code de l'urbanisme³⁸, la résidence de tourisme est définie dans le code du tourisme comme étant

³⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 41-1

³⁵ Ibid.

³⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 41-1

³⁷ C. urb., art. R. 151-27

³⁸ C. urb., art. R. 151-28 : « 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques »

« un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif »³⁹. L'emploi du terme « habitation » crée une ambiguïté entre les deux codes, ambiguïté d'autant plus amplifiée par l'article D 321-2 du code du tourisme qui précise que « la résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 »⁴⁰, l'emploi du verbe « pouvoir » à l'indicatif présent amenant une possibilité et non une obligation. Pour clarifier la situation, nous disposons d'une décision récente de la cour de cassation concernant les délimitations du secteur protégé en droit de la construction, la plus haute juridiction de l'ordre judiciaire français a précisé que les appartements situés dans des résidences hôtelières doivent être considérés à usage d'habitation⁴¹. D'après tous ces éléments, nous devons considérer que « ces résidences [de tourisme], au regard de leur définition, [devraient] être considéré que les bâtiments s'y trouvant sont à usage d'habitation, quel que soit le mode de gestion de la résidence, et que ces bâtiments relèvent dès lors du statut de la copropriété »⁴². Dans ce cas, ce n'est pas la destination de construction définie par le code de l'urbanisme qui va conditionner l'application impérative du statut de la copropriété, il ne semble donc pas opportun de se baser exclusivement sur la définition d'habitation proposée par le code de l'urbanisme pour déterminer l'applicabilité impérative du statut de la copropriété. Après cette analyse nous remarquons qu'il convient d'être très prudent avec le terme « habitation », les cas particuliers devant être traités avec le plus grand soin pour ne pas s'exposer à une requalification du juge en cas d'adoption d'une organisation alternative à la copropriété.

³⁹ C. tour., art. D321-1

⁴⁰ C. tour., art. D321-2

⁴¹ Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 17-17.908

⁴² V. Zalewski-Sicard, *Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019* : *Constr. et Urb.* Dec. 2019, alerte 94 ; V. en ce sens : C. Coutant-Lapalus, *Les résidences de tourisme et le statut de la copropriété* : *Actes prat. ing. Immobilière 2019*, n° 3, dossier 1

I.2 Eléments conditionnant le choix

Maintenant le champ d'application correctement défini, il semble pertinent de se pencher sur les nombreux éléments qui vont venir conditionner le choix des professionnels avec comme objectif de trouver le meilleur compromis de gestion. Dans cette optique, il paraît indispensable de réaliser une analyse critique du statut de la copropriété et de cibler des points que nous considérerions comme trop rigides, et pouvant peser dans la décision d'opter pour un mode de gestion alternatif au statut de la copropriété (I.2.1). A l'inverse, il convient également d'identifier les évolutions juridiques qui auront pour effet d'amener les promoteurs ou monteurs d'opérations à demander à leurs Géomètres-Expert de mettre en copropriétés leurs nouvelles promotions (I.2.2).

I.2.1 Rigidité de certaines dispositions de gestion amenant à envisager une autre organisation

Le régime de la copropriété est un formidable outil de gestion d'immeubles, mais il peut se révéler non adapté ou mal adapté à la gestion d'immeubles et d'ensembles immobilier à vocation tertiaire ou de commerce. Comme nous l'évoquions dans l'introduction⁴³, les rédacteurs de l'ordonnance du 30 octobre 2019 ont tenu compte de cette réalité en « *considérant [...] que le formalisme du statut pouvait constituer une entrave à la bonne gestion d'immeubles ne comportant aucun lot à usage d'habitation, et notamment les immeubles relevant du secteur tertiaire ou les centres commerciaux* »⁴⁴. Cette partie présentera exclusivement des points de rigidité relatifs à la gestion, mais nous souhaitons également brièvement souligner que l'étape de mise en copropriété et la cession de lots peuvent elles aussi présenter un formalisme parfois trop lourd dans certains cas, nous pensons notamment à toutes les obligations administratives (DTG, attestations loi Carrez, immatriculation, ...).

Pour comprendre et identifier les points de formalisme du statut qui représenteraient des écueils pour la gestion d'immeubles et d'ensembles immobilier à vocation tertiaire ou de commerce, nous allons procéder à une analyse critique et pratique des dispositions de la

⁴³ Voir à ce sujet : introduction

⁴⁴ Guilhem G. *App. art. n° 544 à 577, fasc. n°20 : Copropriété. – statut de la copropriété. – structure*. JurisClasseur Civil Code, avr. 2020 . p.5

loi du 10 juillet 1965⁴⁵ ; une sorte d’audit du statut de la copropriété applicable depuis le 1^{er} juin 2020. Nous prendrons bien évidemment en compte toutes les nouvelles dispositions apportées ces dernières années par la loi ELAN⁴⁶ et sa première ordonnance⁴⁷, ainsi que les dérogations concernant les assemblées générales liées à la pandémie de Covid-19, introduites par le gouvernement sous formes d’ordonnances. L’analyse critique qui va vous être proposée n’aura aucunement pour finalité de révolutionner le statut de la copropriété ou de le discréditer au profit d’un autre mode de gestion. L’objectif va être de mettre en lumière quelques points d’administration et de gestion qui seraient, dans un grand nombre de cas concrets, problématiques ou plus simplement qui présenteraient une trop grande rigidité au vu de la pratique professionnelle. Ce travail nous permettra dans un autre temps d’identifier les opportunités à saisir, ou non.

La réduction du champ d’application de loi de 65, opérée par ordonnance⁴⁸ était un nécessité, pour preuve, l’étude d’impact du projet de la loi ELAN le soulignait déjà : « *la projection d’un régime d’ordre public uniforme sur la gestion de tous les immeubles suscite depuis longtemps des interrogations de la part de la doctrine et des praticiens, qui jugent ces mécanismes trop rigides pour s’adapter aux nécessités des différents types de copropriétés.* »⁴⁹. Ce même document a également précisé que « *l’application du statut de la copropriété à des centres commerciaux ou de bureaux n’apparaissait pas toujours adaptée à ce type de structures et présentait de multiples inconvénients, aussi bien lors de la mise en place du syndicat (répartition des charges, clauses du règlement de copropriété devant respecter la destination de l’immeuble) que dans le cadre du fonctionnement du centre (travaux affectant les parties communes ou l’aspect extérieur de l’immeuble, modification des tantièmes de copropriété et de charges nécessitant une décision unanime des copropriétaires, formalisme des règles de convocation et de tenue des assemblées*

⁴⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁴⁶ Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique

⁴⁷ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

⁴⁸ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

⁴⁹ Étude d’impact, *projet de loi Élan*, p. 390

générales). »⁵⁰. Cette énumération d'éléments va servir de base à notre réflexion, viendront s'ajouter à cela les dispositions relevant de réformes postérieures à ce document⁵¹.

Au cours de la réflexion, il semble important d'étudier et de critiquer des dispositions portant sur la gestion de la copropriété. Nous verrons d'abord les problèmes inhérents à la modification de répartition des quotes-parts de droits et de charges liés à l'aménagement des locaux, en particulier dans le cadre de création de surface privative (I.1.2.1), ensuite ceux liés à la modification de l'aspect extérieur du bâtiment en copropriété (I.1.2.2) et pour finir nous mettrons en lumière les désagréments de gestion conditionnés par le formalisme et les majorités exigibles en assemblée générale (I.1.2.3).

I.2.1.1 Modification de répartition des quotes-parts de droits et de charges liés à l'aménagement des locaux

En copropriété commerciale ou tertiaire il n'est pas rare de se trouver face à des cas de création de surface privative entraînant de ce fait une inévitable modification des tantièmes de droits de charges.

Dans ce cas, la modification de tantièmes est votée à la même majorité que la décision de l'assemblée générale à laquelle elle est liée. La création de surface au sein d'un lot va entraîner l'augmentation de la surface privative de ce dernier, valeur surfacique sur laquelle se base le calcul des tantièmes de droits de charges. La procédure adaptée dans ce cas précis s'apparente à un rachat de partie commune dans l'objectif d'attribuer une augmentation de droits de charges proportionnelle à la surface de plancher créée. Une telle décision doit être prise à la majorité de l'article 26 car elle concerne « *la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes* »⁵². La majorité de l'article 26 concerne les décisions devant être prises « *à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix* »⁵³

⁵⁰ Guilhem G. *App. art. n° 544 à 577, fasc. n°20 : Copropriété. – statut de la copropriété. – structure*. JurisClasseur Civil Code, avr 2020 . p.8

⁵¹ Étude d'impact, *projet de loi Élan*,

⁵² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 26

⁵³ Ibid.

Ce formalisme peut poser problème au moment de la prise de décision quand un copropriétaire soumet aux votes en assemblée un projet de création de surface privative. La majorité exigée par le statut de la copropriété est contraignante et difficilement atteignable. Cette procédure n'est donc pas adaptée à des activités commerciales ou tertiaires dont l'agencement des lots évolue en fonction de la typologie des activités qu'ils hébergent, l'aménagement intérieur étant modifié au gré des changements de locataires. Cette évolution est plus rapide et plus fréquente que pour des lots de logements. En pratique ces cas de création de surface se présentent régulièrement concernant des parc d'activités (multipropriétaire) comportant des demi-niveaux, les occupants souhaitant augmenter leurs surfaces disponibles en faisant par exemple des mezzanines ou des étages partiels. Il est alors tentant pour un promoteur de demander au Géomètre-Expert de mettre en place une autre organisation, alternative à la copropriété, un régime contractuel permettant de définir une autre procédure pour effectuer une nouvelle répartition des charges lors de création de surface privative.

I.2.1.2 Modification de l'aspect extérieur du bâtiment

Autre point que nous pourrions qualifier de rigide dans le statut de la copropriété : la procédure de modification de l'aspect extérieur du bâtiment abritant la copropriété. L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : [...] b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci* »⁵⁴. A ce sujet nous pouvons toutefois reconnaître que le statut de la copropriété prévoit une solution pour qu'une modification de l'aspect extérieur soit possible sans obtenir la majorité de tous les copropriétaires – en effet si tel était le cas, la non-présence d'un seul des copropriétaire pourrait bloquer la prise de décision. L'article 25-1 précise que « *lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet*

⁵⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 25

a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »⁵⁵.

En dehors du fait qu'il faut réunir une majorité conséquente pour modifier l'aspect extérieur de l'immeuble en copropriété, il y a aussi les éléments de formalisme amenant à la prise de décision. Ce vote ne peut intervenir que dans le cadre d'une assemblée générale, suivant cette règle le soumettant doit, dès lors, faire convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais⁵⁶ ou attendre l'assemblée générale ordinaire pour pouvoir soumettre sa demande aux votes des copropriétaires. Le formalisme et les majorités à atteindre pour faire intervenir une modification de l'aspect extérieur sont donc relativement contraignantes. Nous pouvons illustrer ce propos avec un exemple récurrent, des commerçants dont le local est situé en rez-de-chaussée d'une copropriété qui souhaiteraient refaire leur devanture.

Encore une fois le recours à un mode de gestion, pourrait être envisagé par un promoteur désireux de répondre aux besoins de potentiels investisseurs, ces derniers souhaitant sans doute une meilleure souplesse sur ce point précis. Rappelons tout de même que le fait d'établir une telle convention ne permet pas de s'exempter du respect des documents d'urbanisme locaux et des dispositions de l'article L.581-8I du code de l'environnement⁵⁷ concernant la pose de publicité sur l'extérieur d'un bâtiment lorsque ce dernier est compris dans le périmètre de protection autour d'un immeuble classé, les enseignes étant également concernées mais avec plus de souplesse⁵⁸.

I.2.1.3 Formalisme d'AG et majorités en présence

Les derniers points d'administration semblant importants de présenter sont tous relatifs à l'assemblée générale des copropriétaires. Qu'ils portent sur le formalisme ou sur les majorités exigibles, ils présentent tous une rigidité au vue de la pratique professionnelle. L'analyse de ces notions tiendra également compte des dérogations mises en place par les

⁵⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art 25-1

⁵⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version 1^{er} juin 2020, art 17

⁵⁷ Code de l'environnement, art. L. 581-8, I, 1^o

⁵⁸ Code de l'environnement, art. L. 581-8, I, 1^o

ordonnances du 25 mars 2020⁵⁹ et 20 mai 2020⁶⁰, prises par le gouvernement dans le but de s'adapter à la situation sanitaire induite par la pandémie de Covid-19.

I.2.1.3.1 Principe de prise de décision

La prise de décision au sein d'une copropriété relève de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, est élevé en principe que « *les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires* »⁶¹. Nous pouvons voir ce principe comme particulièrement restrictif pour la prise de décision mais c'est surtout un gage de sécurité, d'information des copropriétaires et de débat autour des décisions inhérentes à la vie en copropriété. Ce formalisme particulièrement strict induit donc la concentration des prises de décisions en des moments particuliers répartis au cours de l'année civile. Si le principe en lui-même est particulièrement pertinent, notamment pour des copropriétés exclusivement composées de logements, nous sommes en droit de nous interroger sur sa compatibilité avec les copropriétés qui comporteraient, ou qui seraient exclusivement composées, de lots de bureaux ou de commerces. Ces locaux sont, dans une majorité de cas, propriété d'investisseurs qui n'accordent – à tort – que peu d'importance à la vie de la copropriété. De plus, le caractère fluctuant et les besoins immédiats des activités associées à ces lots pourraient, selon les cas, nécessiter une plus grande réactivité pour prendre des décisions.

N'allant pas jusqu'à l'extrême position d'exempter de vote la prise d'un grand nombre de décisions en assemblée générale, et par conséquent supprimer le débat nécessaire au respect des droits des copropriétaires, il pourrait être envisageable et viable de dresser une liste de situations pour lesquelles la prise de décision serait simplifiée et ne nécessiterait pas un vote obligatoire en AG. Il faudrait bien sûr poser des limites strictes à cela, en partant du principe que les situations pouvant bénéficier de cette possibilité ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble. Un mode de vote alternatif viable, sûrement basé sur des technologies informatiques, devra également être mis en place pour assurer la prise de

⁵⁹ Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété

⁶⁰ Ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 modifiant l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété

⁶¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 17

décision. Si un promoteur voulait opter pour une telle solution et la prôner en argument de vente, il n'aurait pas d'autres choix que de demander à son Géomètre-Expert de mettre en place un mode de gestion alternatif à celui de la copropriété.

I.2.1.3.2 Procédure de convocation en AG

La loi du 10 juillet 1965, applicable depuis la 1^{er} juin 2020, précise en son article 17-1 AA que « *tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations* »⁶², et la convocation de l'assemblée doit être « *sauf urgence [...] notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long* »⁶³. La forme de la notification est également à pointer du doigt, « *toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire* »⁶⁴, nous notons toutefois que « *ces notifications et mises en demeure peuvent également être valablement faites par voie électronique dans les conditions et selon les modalités fixées aux articles 64-1 à 64-4* »⁶⁵. La notification par voie électronique est elle-même soumise à « *accord exprès des copropriétaires* »⁶⁶, cet accord « *lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, [...] est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par tout moyen conférant date certaine* »⁶⁷, le copropriétaire peut également retirer son accord à tout moment « *selon les mêmes formes que celles prévues à l'article 64-1. Si cette décision est formulée lors de l'assemblée générale, le syndic en fait mention sur le procès-verbal* »⁶⁸.

⁶² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 25

⁶³ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 9

⁶⁴ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 64

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 42-1

⁶⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 64-1

⁶⁸ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 64-2

Comme nous le constatons, en illustre la taille du dernier paragraphe, nous sommes en présence d'un formalisme relativement lourd pour une simple notification d'assemblée générale. Un formalisme lourd mais juridiquement sécuritaire, nous ne pouvons le nier, et un exemple concret de la faculté du statut de la copropriété à pallier toutes situations. Sortie de son cadre universel – même si ce terme ne paraît plus très approprié⁶⁹ – il semble que cette procédure de notification d'assemblée soit simplifiable pour des situations de gestions qui le permettraient, le caractère contractuel des montages alternatifs au statut de la copropriété présente là encore de sérieux arguments quant à cette possibilité et il serait tentant d'y céder.

I.2.1.3.3 Visio-conférence et vote par correspondance

Le vote par correspondance ainsi que la « *présence virtuelle des copropriétaires en assemblée générale par le biais d'une visioconférence* »⁷⁰ sont également des points qu'il semble opportun d'étudier en détails au vu de leur caractère novateur. C'est par le biais d'un amendement parlementaire que le vote par correspondance et la visioconférence ont fait leur apparition dans la loi ELAN. La présence virtuelle de copropriétaires est présentée par l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 : « *Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification* »⁷¹, le même article pose également les bases du vote par correspondance : « *Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale* »⁷².

En premier lieu, nous nous attarderons sur les modalités de la participation par visioconférence à une AG. La question que nous sommes amenés à nous poser est la suivante : le copropriétaire participant à l'AG par le biais de la visioconférence interagit-il avec l'assemblée physique ou est-il simple spectateur ? Le décret du 17 mars 1967⁷³, modifié

⁶⁹ Due à la réduction du champ d'application impératif du statut de la copropriété effective depuis 1^{er} juin 2020

⁷⁰ Lebatteux A. *fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copropriété, 20 février 2020, A, 1^o, 118

⁷¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 17-1 A

⁷² Ibid.

⁷³ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

récemment par le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019⁷⁴ apporte un élément de réponse : « *Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations* »⁷⁵. Le fait de vouloir transmettre la voix du participant en visioconférence implique donc qu'il prend part au débat de l'assemblée, il semble dès lors acteur. Avec la multiplication de cette pratique de visioconférence, indispensable depuis quelques mois⁷⁶, nous remarquons que ce mode de réunion pose des problèmes notamment en fonction du nombre de participants. Plus il y a de participants voulant intervenir, moins la prise de décision est constructive. Nous constatons également que le manque de réalités induit par le fait de participer à un débat par visioconférence peut nuire au débat lui-même et donc directement à la prise de décision dans l'intérêt de l'immeuble.

La logistique à mettre en place, ajoutée au fait que le débat serait indéniablement altéré, place cette disposition comme une nouvelle complexification du métier de gestionnaire de copropriétés. Cet alourdissement de procédure aura également des répercussions financières pour tous les copropriétaires, même pour ceux qui ne souhaitent pas user de cette possibilité⁷⁷. Nous reconnaissons que le législateur a voulu bien faire en proposant cette nouvelle façon de participer à une AG, son but était sûrement de réduire l'absentéisme et de favoriser la prise de décision par un plus grand nombre de copropriétaires. Mais la réalité pourrait être plus estompée et les résultats ne seront sûrement pas aussi fructueux qu'escomptés.

Penchons-nous maintenant sur le vote par correspondance. Cette nouvelle disposition est très innovante car elle permet à un copropriétaire qui ne pourrait pas prendre part à une assemblée, aussi bien physiquement que virtuellement, de tout de même participer au vote. Le copropriétaire préparera alors son vote à l'avance à partir de l'ordre du jour, en

⁷⁴ Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles, art 6

⁷⁵ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 13-1

⁷⁶ Contexte sanitaire due au Covid-19

⁷⁷ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 13-1 : « *Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts* »

remplissant « *un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté* »⁷⁸. A la date où nous rédigeons ces lignes aucun arrêté n'est venu préciser ce point, nous sommes donc dans l'incapacité de l'analyser plus en détails. L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise également que « *si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution* »⁷⁹. Ce point, en ces termes, est le fruit d'une modification de l'ordonnance du 30 octobre 2019⁸⁰, avant celle-ci l'article 17-1 A disait « *les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle* »⁸¹. Cette formulation, aujourd'hui modifiée n'avait pas fait l'objet de précisions dans les mises à jour du décret du 17 mars 1967⁸², en effet « *en assimilant l'absence de choix ou l'abstention à un vote « contre », l'article 17-1 A risquait d'avoir un effet désastreux sur tous les votes relevant de l'article 25, interdisant même le second vote, faute de recueillir le tiers des voix au premier tour.* »⁸³. La réécriture de cet article permet donc que « *le copropriétaire qui n'exprime pas de vote [ne soit] plus assimilé à un copropriétaire opposant* »⁸⁴, elle permet aussi de préserver le droit de recours du copropriétaire ayant pris part au vote. Si le copropriétaire veut user de son droit il devra le faire en respectant les dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965⁸⁵.

Malgré cela des situations pourraient néanmoins présenter des blocages. Nous imaginons une situation probable dans laquelle un grand nombre de copropriétaires auraient choisi de voter par correspondance pour une décision nécessitant l'obtention de la majorité de l'article 25⁸⁶. Cette majorité n'étant pas atteinte mais le vote ayant recueilli un tiers des

⁷⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 17-1 A

⁷⁹ Ibid.

⁸⁰ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

⁸¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version en vigueur avant le 1^{er} juin 2020, art 17-1 A

⁸² Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁸³ Lebatteux A. *fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copropriété, 20 février 2020, V. A. 1°, 119

⁸⁴ Ibid.

⁸⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 42

⁸⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 25

voix de tous les copropriétaires, le respect de l'article 25-1⁸⁷ impose d'effectuer un nouveau vote à la majorité de l'article 24⁸⁸. Les votants par correspondances ne pourront pas prendre part à ce deuxième vote, et la majorité de l'article 24 ne serait pas atteinte et par conséquent, la décision ne serait pas adoptée. Espérons que ce point soit clarifié par le décret attendu. Nous pouvons aisément imaginer une mention concernant l'acceptation de la participation à ce deuxième vote par le votant copropriétaire ayant voté par correspondance. En ce dernier, cette situation est malheureusement à craindre avec les nouvelles dérogations liées à la pandémie de Covid-19. En effet l'ordonnance du 25 mars 2020 précise que « *lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance* »⁸⁹. L'impossibilité de recourir à la visioconférence peut également découler de l'absence de prise de décision sur ce sujet de la part du syndic, en effet « *le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence* »⁹⁰. Corrélié avec la mention « *le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique* »⁹¹, nous remarquons alors que le syndic peut imposer, par l'absence de décision sur le support technique de visio-conférence, que les décisions du syndicat soient prises uniquement par le biais du vote par correspondance. Cette réflexion met en évidence à quel point le pouvoir dérogatoire dont dispose le syndic est important, important et étendu dans le temps puisque l'ordonnance précise que cette mesure va perdurer jusqu'au « *31 janvier 2021* »⁹².

A la vue de tous ces éléments de gestion que nous avons étudié et critiqué, nous pouvons conclure qu'il est très difficile pour le législateur de maintenir l'équilibre assuré par le statut copropriété, concernant les droits des copropriétaires, sans bloquer un certain nombre de décisions, ce qui aurait pour conséquences de figer l'évolution d'une copropriété.

⁸⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 25-1

⁸⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 24

⁸⁹ Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, article 22-2

⁹⁰ Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, article 22-5

⁹¹ Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, article 22-2

⁹² Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, article 22-1

Cet équilibre paraît aujourd'hui temporairement menacé par les dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020, donnant tous pouvoirs aux syndics quant aux modalités de tenue des AG, le tout sans conditions de recours pour les copropriétaires.

Cet aspect occulté, notons que le régime de la copropriété peut effectivement se révéler non adapté ou mal adapté, sur différents de points, à la gestion d'immeubles et d'ensembles immobiliers à vocation tertiaire ou de commerce. Les points de gestion identifiés illustrent bien ce propos, le choix d'opter pour un autre mode de gestion et la quantification des gènes de gestion que le statut de la copropriété pourrait engendrer restent à l'appréciation du Géomètre-Expert rédacteur. Son devoir de conseil aura d'autant plus de sens quand il devra conseiller ses clients face aux situations qui lui seront proposées par ces derniers. Il devra alors prendre en compte tous les nouveaux éléments apportés par la loi ELAN⁹³ ainsi que par l'ordonnance du 30 octobre 2019⁹⁴ pour proposer des montages présentant une gestion la plus simple possible tout en pensant aux coûts inhérents à cette dernière. Ce dernier élément est crucial depuis l'entrée en vigueur de la réduction du champ d'application impératif du statut de la copropriété. En effet, il est probable que de plus en plus de promoteurs ou monteurs d'opérations demandent à leur Géomètre-Expert de mettre en place des modes de gestions alternatifs à la copropriété en vue de faciliter la vente de leurs locaux. Si les rédacteurs d'actes cédaient systématiquement à cette demande, cela créerait de nombreuses superpositions de systèmes de gestion engendrant inévitablement des coûts de gestion plus élevés pour l'ensemble des investisseurs.

I.2.2 Evolutions juridiques incitant à bénéficier de l'application supplétive de la copropriété

Ce second point va présenter des éléments qui inciteraient un professionnel à bénéficier du statut de la copropriété et de rester couvert par son application supplétive, ou vu négativement, qui le freinerait à opter pour un autre mode de gestion.

⁹³ Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁹⁴ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Il semble tout d'abord intéressant d'évaluer la compatibilité entre le fait d'opter pour une organisation alternative au statut de la copropriété et les dispositions de la loi ELAN⁹⁵. Cela revient concrètement à identifier les points de divergence entre la nouvelle écriture de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 et les dispositions de la loi ELAN⁹⁶ (I.2.2.1). Une seconde partie détaillera les modifications apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019 sur le système de passerelles de majorité déjà existantes dans la loi du 10 juillet 1965 (I.1.1.2).

I.2.2.1 Compatibilité avec la loi ELAN

Après étude de la loi ELAN dans le but de déceler de possibles incompatibilités, un point important ressort : la réversibilité des bâtiments. En effet la loi ELAN consacre un chapitre entier⁹⁷ à la possibilité de favoriser la reconversion d'immeubles de bureaux vacants en immeubles de logements, « *c'est l'un des axes forts dessinés par la loi du 23 novembre 2018* »⁹⁸. Concrètement la loi entend lever des freins d'ordre économique en accordant des avantages fiscaux et en allégeant également certaines règles d'urbanisme en modifiant l'article L. 152-6, 3° du Code de l'urbanisme qui concerne la délivrance des autorisations de construire.

L'incompatibilité entre les nouvelles dispositions de la loi du 10 juillet 1965⁹⁹ et l'un des objectifs forts de la loi du 23 novembre 2018¹⁰⁰ réside dans la modification du champ d'application du statut de la copropriété. Comme présenté dans l'introduction¹⁰¹ la réduction de l'application obligatoire du statut de la copropriété offre la possibilité aux immeubles à destinations autres que d'habitation de choisir un autre mode de gestion. C'est ce point qui amène l'incompatibilité, en effet la reconversion de bureaux en logements prévue par la loi ELAN¹⁰² entend se baser sur des immeubles soumis au statut de la copropriété. Au vu du nouveau champ d'application du statut de la copropriété, nous risquons de voir de plus en

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

⁹⁷ Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, chapitre III

⁹⁸ JCP N 2019, n° 12, act. 330, 3 questions à Vincent Vendrell *La loi Élan facilite la transformation de bureaux en logements*

⁹⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁰⁰ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

¹⁰¹ Infra p. x

¹⁰² Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

plus d'immeubles à vocation commerciale ou tertiaire, neufs ou existants, soumis à un autre mode de gestion que le statut de la copropriété. Cette situation risque de devenir un problème important dans l'objectif d'immeubles de bureaux réversibles car revenir à la copropriété depuis une organisation contractuelle semble impossible, « *cela reviendrait à modifier le contrat avec les autres propriétaires de l'immeuble* »¹⁰³. Il faudra garder ce point en tête tout au long de notre réflexion juridique et le considérer avec importance lors du choix du mode de gestion.

I.2.2.2 Passerelles de majorités, généralisation et création

Le système dit de « passerelle », introduit dans la loi du 10 juillet 1965¹⁰⁴ par la loi SRU de décembre 2000¹⁰⁵, est consacré à l'article 25-1¹⁰⁶. Jusqu'au 1^{er} juin 2020, date d'entrée en vigueur d'une grande majorité des dispositions de la nouvelle ordonnance à la loi ELAN¹⁰⁷, l'article 25-1¹⁰⁸ précisait que « *lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent [art. 25, unanimité des voix de tous les copropriétaires] 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* »¹⁰⁹. Ce système a été créé pour limiter les impacts de la désaffection des copropriétaires lors des assemblées générales, avec pour objectif de « *donner une seconde chance à la proposition soumise à l'approbation des copropriétaires afin qu'elle puisse être adoptée malgré l'insuffisance des voix présentes ou représentées* »¹¹⁰.

¹⁰³ J.F Dalbin, *Un socle et de multiples réformes : Géomètre* février 2020, p. 35

¹⁰⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 25-1

¹⁰⁵ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

¹⁰⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 25-1

¹⁰⁷ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

¹⁰⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version en vigueur avant le 1^{er} juin 2020, art. 25-1

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ J.-M. Roux, *Copropriété - L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : explications et mode d'emploi : Loyers et copr.* Mars 2014, étude 3, V. à ce propos : J.-M. Roux, *Réflexions sur l'assouplissement des conditions d'adoption en assemblée générale de copropriété : Loyers et copr.* 2007, étude 6

L'ordonnance à la loi ELAN¹¹¹ modifie en profondeur deux aspects de l'article 25-1. Le premier porte sur la décision de tenue du second vote passerelle. En effet l'article 25-1 applicable jusqu'au 1^{er} juin 2020 présentait que « *la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.* »¹¹². Le terme « *peut décider* » induisait donc que le second vote n'est qu'une simple possibilité laissée au président de séance¹¹³ ou à tout copropriétaire¹¹⁴. La nouvelle rédaction de l'article 25-1 change cette possibilité en obligation avec les termes « *la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.* »¹¹⁵, « *le recours à la passerelle est systématique dès lors que les conditions requises sont réunies* »¹¹⁶, il n'y a donc plus besoin de solliciter la tenue de ce deuxième vote pour qu'il ait lieu. Le second aspect concerne la généralisation du système de passerelles à toutes les dispositions qui nécessitent l'obtention de la majorité des voix de tous les copropriétaires. Avant le 1^{er} juin 2020 cette passerelle n'était possible que lorsque l'assemblée n'avait pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, les autres décisions devant également réunir la majorité des voix de tous les copropriétaires qui n'étaient pas incluses dans l'article 25 ne pouvaient pas en bénéficier. Ce second aspect est le plus important puisque « *la révolution tient surtout dans la généralisation de cette passerelle* »¹¹⁷. Parmi les décisions entrant dans le champ de cette passerelle, nous retrouvons notamment les décisions relatives à la scission de l'article 28¹¹⁸, procédure de scission que nous étudierons plus en détails au point I.3.1¹¹⁹.

L'ordonnance¹²⁰ crée également une nouvelle passerelle associée à l'article 26¹²¹ relatif à la double majorité. Cette nouvelle passerelle, consacrée à l'article 26-1¹²², précise que « *lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de*

¹¹¹ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, Loi n° 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

¹¹² Ibid.

¹¹³ V. à ce propos : CA Paris, 23e ch. B, 27 mars 2008, n° 07/03795 : JurisData n° 2008-363113 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 197, G. Vignerou. – Cass. 3e civ., 24 avr. 2013, n° 12-13.330 : JurisData n° 2013-008020 ; D. 2013, p. 1135

¹¹⁴ Cass. 3e civ., 8 avr. 2014, n° 13-11.461 : AJDI 2014, p. 525. – J.-M. Roux, *L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : explication et mode d'emploi* : *Loyers et copr.* 2014, étude 3, p. 7

¹¹⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 25-1

¹¹⁶ Guilhem G. *App. art. n° 544 à 577, fasc. n°20 : Copropriété. – statut de la copropriété. – structure.* JurisClasseur Civil Code, 30 avril 2020, 265.

¹¹⁷ Lebatteux A. *fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copropriété, 20 février 2020, V. B. 2°, 165

¹¹⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28

¹¹⁹ Supra p.34

¹²⁰ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹²¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 26

¹²² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 26-1

l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires [majorité de l'article 25] en procédant immédiatement à un second vote. »¹²³ Si la majorité de l'article 26 se justifie au regard des sujets importants qu'elle englobe, « dont certains touchent à la substance même du droit de propriété indivis des copropriétaires sur les parties communes »¹²⁴, elle reste néanmoins très difficile à atteindre, « l'absentéisme chronique des copropriétaires lors des assemblées générales [compliquant] considérablement l'adoption de décisions relevant de la double majorité renforcée »¹²⁵. Cette nouvelle passerelle se voudrait alors « remédier à ces situations de blocage tout en préservant un équilibre entre gestion collective et respect du droit de propriété des copropriétaires sur leurs parties communes »¹²⁶.

Cette généralisation de la passerelle de l'article 25-1, son nouveau caractère obligatoire, et la création d'une nouvelle passerelle à l'article 26 par l'article 26-1 représentent une simplification de la prise de décision en assemblée générale, point important lorsque survient le choix entre copropriété et autre mode de gestion. Ces adaptations traduisent une volonté de la part du législateur de vouloir faciliter encore davantage la prise de décision en copropriété, cette généralisation induit également une plus grande faculté de procéder à une scission de copropriété. C'est à la vue de tous ces éléments que nous pouvons en conclure que ces changements présentent de nombreux avantages, ou en tout cas moins de désavantages qu'avant, à rester couvert par l'application supplétive du statut de la copropriété. Il est donc impératif de prendre en compte ces changements lorsque survient le choix entre le statut de la copropriété et un autre mode de gestion.

¹²³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 26-1

¹²⁴ JCl. Copropriété, App. Art. 544 à 577 - Fasc. 41-1 : Copropriété – Administration de la copropriété. – Organisation des assemblées générales, 269.

¹²⁵ Ibid.

¹²⁶ Ibid.

I.3 Solutions pour s'extraire du champ d'application de la copropriété dans le cas d'une situation existante

Après avoir analysé les éléments qui influenceront le choix d'opter ou non pour une autre organisation que la copropriété lors d'une promotion neuve, nous allons étudier les solutions qui existent dans le cadre d'une situation existante pour s'extraire du statut de la copropriété. En effet, dans le cadre d'une situation déjà existante le fait d'opter pour une organisation alternative va être conditionnée par la sortie du régime de la copropriété.

L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, introduit la possibilité de transformer une copropriété existante en une autre organisation, tant que cette organisation répond aux exigences du paragraphe II de l'article 1¹²⁷. « *Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers [...] régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat* »¹²⁸. Par cette formulation, le législateur offre la possibilité aux copropriétaires d'immeubles, de groupes d'immeubles ou d'ensembles immobiliers à usage total autre que d'habitation et soumis au statut de la copropriété, de changer d'organisation concernant la gestion de l'immeuble. Cette possibilité est une avancée importante dans la gestion des immeubles bâtis à usage total autre que d'habitation. Nous pouvons aisément illustrer ce propos par des exemples de copropriétés composées uniquement de bureaux ou de commerces, souhaitant se libérer des contraintes inhérentes à ce régime juridique. Le statut de la copropriété pouvant être « *totalelement inadaptée voir inopportune pour les immeubles à destination exclusivement commerciale et notamment les centres commerciaux* »¹²⁹. Il est important de noter que la réécriture de l'article 1¹³⁰ crée une situation d'ambiguïté concernant le champ d'application de la nouvelle solution d'unanimité. En effet, en anticipant quelque peu¹³¹, il semble plus adapté d'utiliser la procédure de scission pour écarter le statut de la copropriété pour les ensembles immobiliers déjà régis par le statut de la copropriété. Suivant ce principe, le choix du législateur d'intégrer les ensembles

¹²⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

¹²⁸ Ibid.

¹²⁹ J.R Bouyeure – P Baudouin, *Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019 : Rev. Administrer* dec 2019, p. 14

¹³⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

¹³¹ Voir : I.3.1.1 Conditions de formes

immobiliers dans le champ de l'unanimité est difficilement compréhensible car cela revient à créer une incohérence certaine.

Si cette idée ouvre de nouvelles possibilités, nous sommes en droit de nous interroger sur les modalités de ce changement d'organisation, pour cela nous nous pencherons sur le seul mécanisme permettant une sortie de la copropriété avant le 1^{er} juin 2020 : le mécanisme de scission (I.2.1). Nous étudierons ensuite le mécanisme d'unanimité, nouvellement créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019¹³² (I.2.2).

I.3.1 Mécanisme de scission

Depuis la loi ALUR¹³³, les praticiens bénéficient d'un mécanisme permettant la scission d'une copropriété en volumes. Nous venons de le mentionner¹³⁴, une autre solution s'offre depuis le 1^{er} juin 2020 aux professionnels voulant passer d'une copropriété vers un autre mode de gestion à condition d'obtenir « *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat* »¹³⁵. Cette condition, bien que tout à fait légitime, a de grandes chances de créer d'inextricables situations de blocage. Il suffirait qu'un seul copropriétaire ne soit pas favorable à ce changement de mode de gestion, peu importe ses raisons et quand bien même il serait bénéfique pour l'immeuble, pour bloquer un changement de mode de gestion. C'est cette exigence d'unanimité qui va nous pousser à étudier plus en détails le mécanisme de scission de copropriété en volumes dont la mise en place est soumise à d'autres majorités. A ce sujet l'ordonnance du 30 octobre 2019¹³⁶ ne modifie pas directement le texte de l'article 28 « *mais il convient de rappeler que l'article 25-1 a été modifié en sorte que :* »¹³⁷ « *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25*^[138] *ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix,*

¹³² Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹³³ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

¹³⁴ Infra p.33

¹³⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

¹³⁶ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹³⁷ Lebatteux A. *fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copropriété, 20 février 2020, IV,76, p.23

¹³⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 25 : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :* »

la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24¹³⁹] en procédant immédiatement à un second vote. »¹⁴⁰. C'est donc grâce à cette passerelle de l'article 25-1¹⁴¹ que « les demandes de scission devront être votées en première lecture à la majorité absolue des voix et, dans la mesure où les conditions de l'article 25-1 se trouvent réunies, une 2e lecture de la demande de retrait devra être faite immédiatement et la décision prise à la majorité relative. »¹⁴². Ce nouvel agencement de majorité va donc « favoriser ce type d'opération de scission »¹⁴³.

Nous allons d'abord nous attarder sur les conditions de fonds de la scission de copropriété en volumes, cela revient concrètement à identifier dans quels cas il est possible d'envisager ce régime à part entière (I.3.1.1). Nous balayerons ensuite les conditions de formes, et notamment les nouvelles modifications apportées par l'ordonnance du 30 octobre 2019¹⁴⁴ (I.3.1.2).

I.3.1.1 Conditions de fonds

L'ouverture de la scission en volumes a dès le départ été encadrée par des conditions de fonds qui impliquent la nécessité d'être en présence d'un ensemble immobilier complexe. Autrefois purement jurisprudentielle, cette notion a été définie par le législateur dans le cadre de la création du mécanisme de scission¹⁴⁵.

Dans sa nouvelle définition, l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 présente deux cas : l'ensemble immobilier complexe comprend soit « plusieurs bâtiments distincts sur dalle »¹⁴⁶, soit « plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome »¹⁴⁷. Dans le premier cas les

¹³⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 24, paragraphe 1 « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »

¹⁴⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 25-1

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Lebatteux A. *fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copropriété, fev. 2020

¹⁴³ Ibid.

¹⁴⁴ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁴⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 28 : « IV.- La procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. »

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Ibid.

constructions doivent être séparées et reposer sur un « *sol artificiel* »¹⁴⁸, tandis que le deuxième cas tient compte des usages devant obligatoirement présenter des différences, cette conception se justifiant par la divergence des intérêts liés à l'usage entre les copropriétaires.

La présence d'un ensemble immobilier étant indispensable pour pouvoir prétendre bénéficier de la procédure de scission, il semble intéressant d'analyser en détails ce terme en prenant notamment en compte les évolutions juridiques récentes qui y sont associées.

L'ensemble immobilier peut être qualifié de juxtaposition de propriétés privées¹⁴⁹ et il doit nécessairement présenter une hétérogénéité du sol impliquant une division du sol, donc un foncier éclaté¹⁵⁰. Une récente décision de la cour de cassation¹⁵¹ vient appuyer ce point en cassant un arrêt de la cour d'appel de Chambéry¹⁵² qui déclarait « *applicable le statut de la copropriété aux fonds contigus sur lesquels sont construits deux groupes d'immeubles dont les garages souterrains respectifs sont desservis par une rampe d'accès commune* »¹⁵³. Avant le 1^{er} juin 2020, la juxtaposition de propriété et l'hétérogénéité n'étaient considérées qu'au sens foncier, « *outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs* »¹⁵⁴. Malgré tout, la jurisprudence et la doctrine¹⁵⁵, notamment la cour de cassation, avait défini que l'hétérogénéité du régime juridique pouvait également s'appliquer à des fractions d'immeubles¹⁵⁶. La jurisprudence ne se limitait donc pas à la notion de parcelle attribuant de l'hétérogénéité à des volumes¹⁵⁷. Le législateur, par l'ordonnance à la

¹⁴⁸ Lebatteux-Simon, A, *Alternatives - Les alternatives à la copropriété, Loyers et copr.* Janv. 2015, p.17

¹⁴⁹ CA Aix-en-Provence, 4^e ch., sect. A, 16 avr. 1992 n°92-662 : JurisData n° 1992-049200

¹⁵⁰ TGI Versailles, 14 octobre 1970

¹⁵¹ Cass. 3^e civ., 26 mars 2020, n° 18-16.117

¹⁵² CA. Chambéry, 2^e ch.19 mai 2016, n° 15/01445

¹⁵³ JurisData n° 2020-004596

¹⁵⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version application avant le 1^{er} juin 2020, art. 1

¹⁵⁵ J. Cabanac, *Les ensembles immobiliers et le nouveau statut de la copropriété* : Inf. rap. copr. mai 1966, p. 66 – X. Goudart, *Réflexions sur certains problèmes relatifs aux ensembles immobiliers* : REDI 1970, n° 38, p. 1953. – J. Viatte, *Groupes d'immeubles et ensembles immobiliers* : Journ. not. 1976, p. 873. – J.-R. Bouyeure, *L'application du statut de la copropriété aux groupes d'immeubles bâtis et aux ensembles immobiliers* : AJPI 1971, p. 133. – B. Leclercq, *Les ensembles immobiliers* : Rapp. au 73^e Congrès des notaires de France, Strasbourg 1976, p. 403 et s. – C. Lebatteux et J. Barnier-Sztabowicz, *Les ensembles immobiliers et l'adoption de l'organisation différente* : Administrer juin 1994, p. 9 et s. – P. Capoulade et Cl. Giverdon, *Propos sur les ensembles immobiliers* : RD imm. 1997, p. 161 et s. – J. Lafond, *La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobiliers* : JCP N 1998, n° 21, p. 804 – P. Lebatteux : *Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ?* : Loyers et copr. 2015, dossier 2, p. 15 .

¹⁵⁶ Cass. 3^e civ., 17 janv. 1999, n° 97-14.368 ; Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n°11-13.679 et n°11-13.789

¹⁵⁷ Lafond J. *Fasc. 12 : copropriété – Division de l'immeuble – Groupe d'immeubles et ensemble immobilier.* JurisClasseur Notarial Formulaire, n°22, 1998

loi ELAN du 30 octobre 2019¹⁵⁸, consacre cette jurisprudence depuis le 1^{er} juin 2020 en intégrant la notion de volume dans la définition d'ensemble que pose l'article 1 du statut de la copropriété : « *outré 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 privés* »¹⁵⁹.

Concrètement, l'ordonnance du 30 octobre 2019 n'a pas apporté de modifications aux conditions de fonds de la scission en volume¹⁶⁰ si ce n'est d'avoir intégré la notion de volume dans la définition de l'ensemble immobilier complexe de l'article 1 du statut de la copropriété¹⁶¹.

I.3.1.2 Conditions de formes

Si l'ordonnance ne modifie pas les conditions de fonds, elle retouche cependant les conditions de formes de la scission sur un point unique. Cette seule modification supprime l'obligation de demander l'avis du maire de la commune, ainsi que d'obtenir l'autorisation du préfet de département. Ce contrôle de légalité ouvrait un véritable débat quant à l'intervention de l'Etat dans un contrat privé, de nombreux acteurs du milieu de l'immobilier considéraient d'ailleurs cette intervention comme abusive¹⁶². Il y avait également un manque de précisions et d'informations concernant les démarches à effectuer pour obtenir l'avis obligatoire des personnes publiques. La temporalité, la forme, et le délais de réponse du Maire étaient autant de points flous sans jurisprudences pour venir préciser la loi. La suppression de ce contrôle de légalité présente donc une simplification de la procédure de scission.

L'article 28 ainsi modifié présente en son paragraphe IV que la procédure de scission « *peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble*

¹⁵⁸ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁵⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

¹⁶⁰ Lebatteux A. *fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copr., 20 février 2020

¹⁶¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art 1

¹⁶² Voir en ce sens : Delesalle T, *La scission de copropriété en volumes*, AJDI 2015, pp 35 ; Le Rudulier N., *La scission de copropriété après la loi ALUR, Loyers et copropriété*, n°11, novembre 2014, étude 11, § 11 ; Dalbin J-F., Roulleau G., art. préc.

immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permettent une gestion autonome. La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volume d'un bâtiment unique »¹⁶³.

I.3.1.3 Application à un bâtiment unique

Omission jusque-là volontaire de ne pas avoir mentionné explicitement par ces mots que « *la procédure [de scission] ne peut être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique* »¹⁶⁴. Cette sous-partie va être consacrée à cette règle, nous allons rapidement identifier les éléments qui caractérisent un bâtiment unique. Nous allons également tenter de comprendre pourquoi le législateur a posé cette interdiction, et estimer sa légitimité face aux récentes modifications du champ d'application de la copropriété¹⁶⁵.

Pour qu'un immeuble puisse être qualifié d'unique la jurisprudence a choisi de se baser sur l'unicité du gros œuvre¹⁶⁶. Cette considération jurisprudentielle doit être cependant être mise en relation avec la notion d'usages différents présentée précédemment, en effet nous pourrions nous retrouver face à un bâtiment présentant à la fois une unicité du gros œuvre et une forte imbrication.

Selon Agnès LEBATTEUX-SIMON, avocate au Barreau de Paris, la condition qui interdit à un bâtiment unique d'avoir recours à la scission « *semble contradictoire avec les paragraphes précédents [de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965] : si l'on réalise une scission en volumes, c'est que l'on n'a pas plusieurs bâtiments, sinon une scission du sol serait réalisable* »¹⁶⁷. Réflexion légitime car cette interdiction réduit considérablement les possibilités de recourir à la scission. La raison à cette interdiction semble se concevoir dans le but de ne pas détourner la loi du 10 juillet 1965, ce point important était d'ailleurs déjà mis en avant par WALET et CHAMBELLAN dans leur conception de la division en

¹⁶³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 28

¹⁶⁴ Ibid.

¹⁶⁵ Voir en ce sens : introduction

¹⁶⁶ Civ. 3e, 26 février 1997, n°95-12709, Inédit : « *l'unicité du gros oeuvre [...] empêchait de constater l'existence des parties indépendantes et donc l'existence d'immeubles séparés susceptibles de se constituer en syndicats secondaires* »

¹⁶⁷ Lebatteux-Simon. A, *Alternatives - Les alternatives à la copropriété, Loyers et copr.* Janv. 2015, p.17

volumes, rejetant cette technique de division aux immeubles « homogènes »¹⁶⁸. Cette justification était complètement compréhensible car elle évitait les divisions en volumes artificielles, dont le « *seul but est de sortir du régime de la copropriété jugé trop contraignant* »¹⁶⁹, l'interdiction « [permettrait] *de limiter les dérives et les abus* »¹⁷⁰.

Nous posons donc que l'interdiction de procéder à la scission d'un bâtiment unique a pour but de ne pas détourner la loi du 10 juillet 1965 – qui, rappelons-le, « *régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots* »¹⁷¹. Mais depuis le 1^{er} juin 2020, que faire face à un bâtiment unique à destination totale tertiaire ou commerciale, n'étant plus soumis qu'à l'application supplétive de la loi du 10 juillet 1965 pour lequel nous souhaiterions utiliser le mécanisme de scission pour changer de mode d'organisation ? Pourrions-nous utiliser ce mécanisme au même titre que pour un ensemble immobilier complexe, qui n'est lui aussi soumis qu'à l'application supplétive du statut de la copropriété ? Cette situation va être amenée à se présenter avec la réduction du champ d'application impératif de la loi du 10 juillet 1965¹⁷². En l'état, la loi est particulièrement explicite, il n'est pas possible d'utiliser le mécanisme de scission si l'opération porte sur un bâtiment unique. Même si par cette réflexion nous mettons en évidence une contradiction entre le champ d'application de la loi et le mécanisme de scission en volumes, il reste inconcevable de déroger à la loi. Néanmoins il paraît fort probable que la jurisprudence se penche sérieusement sur ce point dans les années à venir et que des précisions soient apportées à ce sujet.

Nous l'avons vu, la notion d'ensemble immobilier est préminente et détermine s'il est possible d'avoir recours à la procédure de scission de copropriété. L'appréhension relativement complexe de cette notion et l'interdiction de procéder à une scission en présence d'un bâtiment unique semblent être deux éléments pris en considération par le législateur dans son choix de créer un nouveau principe pour sortir du régime de la copropriété pour les

¹⁶⁸ Walet P., Chambelland P., *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989, spéc. p.4

¹⁶⁹ Dalbin P. *Scission d'un grand ensemble initialement sous le régime de la copropriété en une division en volumes*, Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2015, 49, p.23

¹⁷⁰ Ibid.

¹⁷¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version applicable avant le 1^{er} juin 2020, art. 1

¹⁷² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1, « *La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.* »

immeubles dont l'application de ce du statut ne serait devenue que supplétive. Les interprétations proposées par la jurisprudence, les praticiens et les universitaires, concernant la notion d'ensemble immobilier, sont à étudier de près quand un syndicat de copropriétaire souhaite sortir du régime de la copropriété. Si la reconnaissance en tant qu'ensemble immobilier du bâtiment abritant la copropriété n'aboutit pas, il sera nécessaire de passer par la nouvelle procédure d'unanimité.

I.3.2 Unanimité

Comme nous l'avons vu dans la sous-partie précédente, il n'existait pas avant le 1^{er} juin 2020 de procédure permettant de scinder en volumes un bâtiment unique actuellement en copropriété pour lui appliquer un régime de gestion alternatif, une telle procédure n'était en effet pas nécessaire puisque le champ d'application de la copropriété s'appliquait de plein droit à « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots* »¹⁷³. Avec le nouveau champ d'application, depuis le 1^{er} juin 2020, la loi autorise certains immeubles structurellement homogènes et présentant un bâtiment unique à délaissier le statut de la copropriété au profit d'une organisation de gestion alternative, à condition qu'ils répondent également aux conditions du paragraphe II de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁷⁴. C'est donc dans ce cadre-là que le législateur a dû créer un moyen de passer d'une copropriété à une autre organisation, conditionné par l'obtention de l'unanimité.

I.3.2.1 Principe

La fin du paragraphe 2 de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁷⁵ précise : « *Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus [à destination totale autre que d'habitation] et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale*

¹⁷³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version applicable avant le 1^{er} juin 2020, art. 1

¹⁷⁴ Ibid.

¹⁷⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version applicable au 1^{er} juin 2020, art.1

à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat. »¹⁷⁶. Nous notons que « le Gouvernement reprend une solution consacrée par la jurisprudence [¹⁷⁷] dans une décision du 24 janvier 1978 où la Cour de cassation avait jugé que la décision de mettre fin à la copropriété en mettant en place une organisation différente ne pouvait être prise qu'à l'unanimité »¹⁷⁸. Ce n'est donc pas une réelle nouveauté, le législateur se contente de consacrer la jurisprudence existante¹⁷⁹.

I.3.2.2 Démarches et procédures

Avant le 1^{er} juin 2020, la loi du 10 juillet 1965¹⁸⁰ ne contenait aucune disposition relative à la suppression de la copropriété, ce cas n'était tout simplement pas prévu comme a pu le préciser la cour de cassation¹⁸¹. Selon cette logique, le décret du 17 mars 1967¹⁸² n'établit également pas de formalités pour un tel cas. Depuis le 1^{er} juin 2020 ce cas est envisagé par la loi du 10 juillet 1965 mais le décret d'application de l'ordonnance du 30 octobre 2019¹⁸³ qui devrait venir modifier le décret du 17 mars 1967 n'est toujours pas intervenu à l'heure où nous écrivons ces lignes. Dans l'attente, nous pouvons nous baser sur la procédure jusque-là mise en œuvre pour supprimer les copropriétés horizontales. Il est fort probable que les formalités qui seront fixées par le décret d'application prochain soient relativement proches si ce n'est calquées sur cette procédure.

Dans un premier temps il est important de noter que la décision de mettre fin à la copropriété doit émaner impérativement d'une assemblée générale selon le principe que toutes les décisions portant sur la vie en copropriété doivent être prises en AG¹⁸⁴. Malgré le fait qu'une telle opération ne rentre pas dans l'objet du syndicat, il semble prudent de suivre ce principe. La décision devra réunir « l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

¹⁷⁶ Ibid.

¹⁷⁷ Cass. 3^e civ., 24 janv. 1978, n° 76-13.136 : Bull. civ. III, n° 48

¹⁷⁸ V. Zalewski-Sicard, *Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019* : *Constr. et Urb.* Dec. 2019, alerte 94

¹⁷⁹ J. Lafond, *Liquidation des syndicats de copropriétaires : l'impasse* : JCP N 2008, n° 38, 1286 .

¹⁸⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁸¹ Cass. 3^e civ., 5 dec. 2007, préc.

¹⁸² Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 22 mars 1967

¹⁸³ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁸⁴ J. Lafond, *Les décisions hors assemblée* : JCP N 2005 , n° 49,1499 ; *Est-il toujours nécessaire de réunir l'assemblée des copropriétaires ?* : JCP N 1982, prat. 8337

composant le syndicat »¹⁸⁵. Pour que les membres du syndicat puissent voter en toute connaissance de cause, il convient de joindre le projet d'acte de partage, ainsi que les documents liés à la personne morale qui serait mise en place pour gérer d'éventuels espaces et équipements communs. Si la décision est actée elle entrainera la dissolution du syndicat qui survivra tout de même pour les besoins de sa liquidation. Enfin, la suppression de la copropriété entrainera l'annulation de l'état descriptif de division qu'il faudra impérativement mentionner au fichier immobilier.

¹⁸⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version applicable au 1^{er} juin 2020, art. 1

II Définition et mise en place d'une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée

Opter pour un régime de gestion alternatif à celui de la copropriété. Si tel est le choix d'un professionnel après avoir pris en compte tous les éléments que nous avons précédemment évoqué, il sera nécessaire de respecter un certain nombre de critères. Comme présenté en introduction, pour prétendre échapper à l'application supplétive de la loi du 10 juillet 1965 il faut justifier l'existence d'une « *convention [...] dérogeant expressément [à la loi du 10 juillet 1965] et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs* »¹⁸⁶. Par ces termes le législateur exprime le fait qu'il est nécessaire de créer une entité qui aura pour mission d'organiser les rapports entre les volumes, et donc directement entre les propriétaires de volumes. L'application supplétive est ici un mécanisme sécuritaire pour ne pas se retrouver face à des bâtiments ou des ensembles immobiliers divisés en volumes dépourvus de cadre juridique destinés à gérer des équipements communs. En effet, c'est bien l'existence d'équipements communs qui va imposer d'avoir recours à un mode de gestion, la nécessité d'une telle structure réside dans la gestion de ces équipements et dans l'organisation de la vie collective au sein d'un ou de plusieurs bâtiment(s) divisé(s) en volumes.

Même si ce n'est pas le thème principal du mémoire, nous allons dans un premier temps aborder brièvement la division et la répartition de propriété qui vont être associées aux montages juridique (II.1). Une seconde partie portera sur l'étude des différentes possibilités s'offrant au rédacteur souhaitant mettre en place une convention répondant au 2eme paragraphe de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁸⁷ (II.2). La rédaction des statuts de l'organe de gestion est aussi une question délicate, la nature contractuelle de cet écrit renforçant la responsabilité du rédacteur. Il est tentant pour le rédacteur de s'inspirer des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et il semble intéressant de se pencher sur cette pratique (II.3).

¹⁸⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁸⁷ Ibid.

II.1 Division et répartition de la propriété

Les futurs bâtiments souhaitant s'exempter de l'application supplétive du statut de la copropriété vont devoir faire l'objet d'une division en propriété et ensuite disposer d'un organe de gestion répondant aux exigences posées par le paragraphe II du nouvel article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁸⁸. Même si ce mémoire traite essentiellement de la partie « organe de gestion » il semble intéressant d'évoquer succinctement les techniques de divisions et les différentes possibilités d'agencements que les Géomètres-Expert seront amenés à envisager. Rappelons que le Géomètre-Expert est le seul professionnel à pouvoir procéder à des divisions en propriétés et en jouissance suivants les articles 1 et 2 de la loi du 7 mai 1946¹⁸⁹ instituant l'Ordre des Géomètres-Experts. Le choix de répartition de la propriété aura un impact sur les relations entre propriétaires et la gestion de l'immeuble, et si cette considération peut paraître compliquée à visualiser, il semble dès lors important de l'aborder d'un point de vue pratique.

Pour arriver à ce résultat nous verrons dans un premier temps les différentes techniques de divisions à l'origine de la répartition en propriétés des futurs montages (II.1.1). Ensuite, nous tacherons de lier division et gestion en présentant différentes possibilités d'agencements de divisions, l'objectif sera de mettre en évidence que l'agencement de la propriété influe directement sur le contenu des statuts et conditionne déjà la gestion de l'immeuble (II.1.2).

II.1.1 Techniques de divisions

Les Géomètres-Experts vont pouvoir utiliser la division foncière classique quand la division du sol sera possible et la division en volumes lorsqu'il y aura lieu d'imbriquer et/ou de superposer des propriétés.

¹⁸⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁸⁹ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, article 1 : « Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :

1° Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière », article 2 : « Peuvent seuls effectuer les travaux prévus au 1° de l'article 1er les géomètres-experts inscrits à l'ordre conformément aux articles 3 et 26 »

Si la division du sol est possible et que le projet ne contient pas de superposition de propriété, il est tout à fait envisageable de réaliser une division foncière classique. Cette procédure donnerait lieu à un bornage et à une matérialisation des limites séparatives. Cette technique est notamment utilisée dans le cas de la création de parcs d'activité commerciaux, communément appelée « retail park », présentant des magasins conçus et gérés comme une seule entité.

Au même titre que la division foncière classique, la division en volumes constitue une division en propriété, chaque volume faisant l'objet d'un droit de propriété et pouvant « faire l'objet de tous les droits et obligations susceptibles de porter sur un bien immeuble »¹⁹⁰. Cette technique n'est pas définie par la loi, mais elle repose sur les principes de droit de superficie¹⁹¹ et de droit de propriété en volume¹⁹² évoqués dans le code civil. Rappelons que la division en volumes s'inscrit également dans le cadre de la loi du 7 mai 1946¹⁹³ instituant l'Ordre des Géomètres-Experts, article 1, 1^{er} alinéa définissant le rôle du Géomètre-Expert. Les Géomètres-Experts sont donc les seuls professionnels habilités à établir des « plans fixant les limites de l'unité foncière d'origine et des volumes résultants de ces divisions ».¹⁹⁴

II.1.2 Agencement de la propriété

L'agencement de la propriété va être une étape déterminante pour la vie de l'immeuble. Pour s'assurer de ne pas réaliser une division qui complexifierait la gestion, il convient que le Géomètre-Expert et son donneur d'ordre soient en contact permanent. L'analyse des besoins et des souhaits de ce dernier en matière de gestion conditionneront en partie le choix d'agencement de division. L'autre point qui va grandement influencer sur ce choix concerne les caractéristiques techniques de l'immeuble, en effet la configuration architecturale va apporter un certain nombre d'éléments permettant d'imaginer quels seront les usages futurs au sein du bâtiment.

¹⁹⁰ Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, La Division en Volumes, Repères Experts, 2012, p. 11

¹⁹¹ C. civ, art 552

¹⁹² C. civ, art 553

¹⁹³ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

¹⁹⁴ Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, La Division en Volumes, Repères Experts, 2012, p. 7

L'idéal pour que le choix d'agencement de la propriété soit encore plus adapté serait que le bâtiment soit conçu en prenant en compte cette étape de division. Cela reviendrait concrètement à ce que le Géomètres-Expert soit associé aux échanges du promoteur avec l'architecte du projet lors de l'établissement du cahiers des charges de construction, ou alors que le GE informe à l'avance ses clients des possibilités d'agencement pour qu'ils choisissent eux même. Selon ces points, la bonne alchimie pour déterminer comment répartir la propriété semble être de concilier usages futurs, souhaits de gestion et réalités architecturales.

Une première solution, largement utilisée aujourd'hui dans le cadre de divisions en volumes, revient à morceler juridiquement le gros œuvre du bâtiment présentant une superposition de propriétés et d'en attribuer une partie à tous les propriétaires. Concrètement chacun des propriétaires détient une partie de gros œuvre comprise dans son volume, avec néanmoins des contraintes posées par les statuts pour qu'il puisse n'y avoir aucune atteinte à l'intégrité de l'immeuble qui serait conséquence de la jouissance d'un des propriétaires. La mise en place d'une organisation alternative à la copropriété étant purement contractuelle, il ne faudra surtout pas oublier d'inclure de telles clauses. Si tel était le cas, la pérennité de l'immeuble et de l'organisation seraient très sérieusement compromises.

Une autre solution consisterait à définir le gros œuvre du bâtiment comme une coque juridique et dont la propriété entière serait accordée à une seule et même personne morale : l'organe de gestion. Comme le précise l'Ordre des Géomètres-Experts, « *il peut être opportun, afin de bien se démarquer du régime de la copropriété, de transférer à l'association syndicale libre ou à l'association foncière urbaine libre la propriété des équipements et des ouvrages à usage collectif, renforçant ainsi la portée de l'organisation collective* »¹⁹⁵. Dans ce cas les droits de propriété accordés au sein de la structure ne pourraient porter que sur des volumes de vide contenu par le gros œuvre. L'avantage d'une telle solution réside dans le fait que la structure, les équipements communs, ainsi que les espaces à jouissance collective sont propriété de l'organe de gestion. Ce modèle garanti qu'aucun copropriétaire ne puisse porter atteinte à l'intégrité et à la solidité de l'immeuble

¹⁹⁵ Commission Immobilier de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012

sans sortir de son bon droit. Dans un cas comme celui-ci il faudra néanmoins prévoir des servitudes liées à l'usage courant des volumes (ex : accrochage, petits percements). Des schémas viennent illustrer ces deux solutions¹⁹⁶.

II.2 Organe(s) de gestion envisagé(s)

Si nous avons posé en introduction de la deuxième partie¹⁹⁷ qu'il est nécessaire de regrouper les propriétaires au sein d'un groupement destiné à la gestion des éléments collectifs, il convient alors d'étudier et de choisir la forme la plus adaptée à l'usage et répondant aux exigences de l'article 1 du statut de la copropriété (II.1.1). La notion de création effective d'un organe de gestion sera également approfondie (II.1.2).

II.2.1 Choix et forme(s)

Tout d'abord il faut reprendre et analyser les termes du 2eme paragraphe du nouvel article 1 de la loi du 10 juillet 1965¹⁹⁸ pour pouvoir cibler les exigences de la loi. Avant le 1^{er} juin 2020, pour pouvoir déroger au statut de la copropriété, il fallait mettre en place une « *convention contraire créant une organisation différente* »¹⁹⁹. Si le fait de créer une convention contraire semblait facile à interpréter, il était moins aisé de faire de même pour le terme « *organisation différente* »²⁰⁰ et « *notamment sur le point de savoir si elle [impliquait] ou non la création d'une personne morale* »²⁰¹. L'ordonnance du 30 octobre 2019²⁰² est venue couper court aux débats, suivant la doctrine sur le sujet²⁰³, en précisant : « *convention y dérogeant expressément [au statut de la copropriété] et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale* »²⁰⁴ et elle a, dans le même temps, ajouté que

¹⁹⁶ Schémas à retrouver en annexes 1

¹⁹⁷ Infra p. 43

¹⁹⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁹⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version avant le 1^{er} juin 2020, art. 1, Cass. Civ. 3eme, 19 septembre 2012, n°11-13.679

²⁰⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version avant le 1^{er} juin 2020, art.1

²⁰¹ J.R Bouyeure – P Baudouin, *Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019* : Rev. Administrer dec 2019, p. 14

²⁰² Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

²⁰³ H. Périnet-Marquet, *Droit des biens* : JCP N mai 2013, n° 18, 1118. – P. Lebatteux *Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ?* : Loyers et copr. oct. 2015, dossier 2 .

²⁰⁴ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, article 2, 4°, Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

l'organisation mise en place devrait être « *suffisamment structurée* »²⁰⁵. Comme le précise Messieurs BOUYEURE et BAUDOIN : « *On peut craindre que cette dernière exigence ne suscite des difficultés d'interprétation, l'emploi d'un adverbe impliquant une appréciation quantitative ou qualitative [...] paraissant plutôt inopportun* »²⁰⁶. Même inquiétudes pour M. Daniel TOMASIN : « *Cette dernière condition n'est pas simple à préciser. Peut-on imaginer une personne morale qui ne serait pas suffisamment structurée ?* »²⁰⁷. Le législateur a donc opté pour une formulation relativement large alors que le GRECCO préconisait une rédaction tournée exclusivement vers les associations syndicales de propriétaires ou unions de propriétaires²⁰⁸.

Le droit français propose de nombreuses possibilités pour réunir des personnes, qu'elles soient physiques ou morales, au sein d'une structure juridique. Nous allons analyser ces différentes formes d'organisation pour ensuite déterminer lesquelles semblent les plus adaptées pour répondre aux exigences du nouvel article 1²⁰⁹. Tout d'abord nous allons écarter la très utilisée association loi 1901²¹⁰ qui ne correspond pas aux réalités que représente la gestion d'équipements communs entre plusieurs propriétaires. L'objet d'une association loi 1901 n'est pas limité et peut donc évoluer, « *le consentement unanime des parties [demeurant] la seule loi des parties* »²¹¹. Il n'y a pas de gages de sécurité ou de pérennité concernant l'objet poursuivi par l'association, ce qui semble être un premier obstacle majeur à la gestion de biens communs. L'association loi 1901 naît d'une convention « *par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité* »²¹², nous comprenons par ces mots que cette forme d'association constitue donc un regroupement de personnes. Ce type de structure repose sur un principe de libre association et les relations entre les membres découlent d'obligations personnelles. Un principe selon lequel un membre peut se retirer à tout moment du

²⁰⁵ Ibid.

²⁰⁶ J.R Bouyeure – P Baudouin, *Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019* : *Rev. Administrer* dec 2019, p. 14

²⁰⁷ D. Tomasin, *La structure juridique de l'immeuble en copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019* : *AJDI* déc. 2019, p.847

²⁰⁸ V. Loyers et copr. 2017, texte 10.

²⁰⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

²¹⁰ Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association

²¹¹ C. Atias, - J.M Roux, *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, 2019, p. 55

²¹² Loi du 1er juillet 1901, relative au contrat d'association

groupement²¹³, cet élément a d'ailleurs été plusieurs fois rappelé par la cours de cassation²¹⁴. Ainsi posé, nous constatons qu'utiliser l'association loi 1901 pour gérer des équipements communs ne représente pas une solution viable. Elle semble même à proscrire.

Suite à cette réflexion, nous constatons que les rapports entre les membres d'une structure viable ne peuvent être fondés sur des obligations personnelles. Pour assurer la pérennité de gestion des équipements communs il faut que les obligations soient rattachées aux biens présents dans le périmètre de l'organe de gestion. Sur ce principe, c'est l'intérêt des biens qui compose le patrimoine de l'organe de gestion qui prévaut plutôt que l'intérêt des membres du groupement²¹⁵. Il est également nécessaire que l'objet du groupement soit clairement défini et immuable pour apporter à la gestion de biens communs un caractère pérenne.

Les associations syndicales de propriétaires répondent parfaitement à ces besoins, de par leur considération législative : « *Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent* »²¹⁶. C'est l'objet propre d'une association syndicale de propriétaire de gérer des biens, « *leur fonctionnement repose sur des charges réelles* »²¹⁷. L'objet des associations syndicales de propriétaires est également clairement défini et encadré par l'article 1 de l'ordonnance de 2004²¹⁸ qui les consacre. « *Ainsi, une ASL ne peut acquérir, posséder, et administrer d'immeuble que dans le cadre de son objet tel qu'il est défini dans ses statuts.* »²¹⁹. C'est pour toutes ces raisons que certains universitaires affirment qu'« *il ne fait pas de doute que répond aux exigences du II de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 le recours à une association syndicale de propriétaires* »²²⁰.

²¹³ « *Tout membre d'une association qui n'est pas formée pour un temps déterminé peut s'en retirer à tout en tout temps, après paiement des cotisations échues de l'année courante, nonobstant toute clause contraire* » Cons-Const, 16 juillet 1971, n°71-44-DC ; LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives, article 125

²¹⁴ Voir à ce sujet, Cass. Ass. Plén. 9 février 2001, n°99-17.642, Cass. Civ. 3^e, 18 décembre 1996, n°98-19.361

²¹⁵ Ch. ATIAS, *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, op. cit, n°59

²¹⁶ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires

²¹⁷ C. Atias, - J.M Roux, *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, 2019, p. 55

²¹⁸ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires

²¹⁹ Ibid.

²²⁰ V. Zalewski-Sicard, *Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 : Constr. et Urb. Dec. 2019, alerte 94*

Il existe différentes formes d'associations syndicales de propriétaires. Définies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, elles sont libres, autorisées ou constituées d'office. Par définition, ces deux dernières structures ne correspondent pas à la gestion de biens ou d'éléments communs dans le cadre d'un immeuble, d'un groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier. L'association syndicale autorisée étant créée à l'initiative du préfet pour réaliser une mission relevant de l'intérêt général, et l'association syndicale constituée d'office présentant un cadre très précis comme l'entretien d'un cours d'eau ou de voies. Nous trouvons également, parallèlement à ces trois types d'associations syndicales, une autre forme appelée association foncière urbaine qui se décline également de façon libre, autorisée ou constituée d'office. Contrairement aux associations syndicales que nous pourrions qualifier de classiques, cette forme d'association est régie par le code de l'urbanisme aux articles L. 322-1 et suivants. Malgré le fait que l'association foncière urbaine trouve son fondement dans le code de l'urbanisme, elle n'en reste pas moins également « régies par les dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires »²²¹. Au même titre, et pour les mêmes raisons que pour l'association syndicale classique, seule la forme libre de l'association foncière urbaine semble à retenir pour être appliquée à un bâtiment.

Après analyse, il est clair que les formes de groupements destinées à la gestion des éléments collectifs les plus à même de répondre aux nouvelles exigences du statut de la copropriété sont les associations syndicales libres et les associations foncières libres. Ces deux formes avaient déjà les faveurs de la pratique et des universitaires avant la réécriture de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965, nous pouvons donc noter que les changements apportés sur ce point renforcent la sécurité juridique des montages – en excluant des organisations qui ne présenteraient pas de personnalité morale – mais que cela ne changera pas fondamentalement la pratique déjà en place. Malgré le grand nombre de similitudes entre ces deux formes d'organisation, il existe une différence importante en ce qui concerne la superposition de différents modes de gestion. Par exemple, quand un volume abrite une copropriété dans le cadre d'une division en volumes. Pour un cas comme celui-ci, il est impératif d'envisager une gestion la plus adaptée possible aux rapports entre les différentes

²²¹ Code de l'urbanisme, art. L. 322-1

formes de gestion. L'association foncière urbaine libre présente un avantage dans un telle situation face à l'association syndicale libre en ce qui concerne les travaux en faisant expressément référence au statut de la copropriété. L'article L322-9-1 du code de l'urbanisme précise « *Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens du e de l'article 25 de ladite loi* »²²². Comme le résume M. LE RUDULIER, « *ce texte consacre avec force la primauté de ces associations foncières sur les copropriétés. [...] La portée de cette disposition est considérable [et] elle facilite grandement la gestion des ensembles immobiliers et tout particulièrement l'hypothèse d'une division en volumes* »²²³.

A la vue de cette précision, nous constatons que l'association foncière urbaine libre s'impose relativement aux praticiens dans l'objectif de créer une organisation facilitant les rapports entre différentes strates de gestion. A part dans cette situation précise, l'association syndicale libre et l'association foncière urbaine libre se confondent sur un très grand nombre de points et ces deux formes semblent envisageables sans distinctions dans une majorité de cas pratique. Notons tout de même que le recours à une AFUL nécessitera la publication au fichier immobilier de son acte constitutif ainsi que tous les actes d'adhésions ultérieures.

Cette conclusion est cependant à nuancer au vu des récentes décisions du Conseil d'Etat²²⁴ relative aux relations entre associations de propriétaires et domanialité publique.

Les choix d'organisations restreints aux solutions les plus pertinentes, il convient de détailler les éléments permettant de constater la création effective du groupement.

²²² Code de l'urbanisme, art. L. 322-9-1

²²³ Nicolas Le Rudulier. *La division en volumes*. Droit, université de Nantes, 2010, 474

²²⁴ CE 3^e et 8^e ch., 23 janvier 2020, pourvoi 43-192 ; CE 3^e ch., 10 mars 2020, pourvoi 430-555

II.2.2 Création effective

Le simple fait d'avoir pour projet de mettre en place une organisation répondant aux exigences du 2^{ème} paragraphe du nouvel article 1 de la loi du 10 juillet 1965²²⁵ n'est pas suffisant pour prétendre s'affranchir de l'application supplétive du statut de la copropriété. Pour que le groupement envisagé puisse se prévaloir comme une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale, la création de cette organisation doit être effective. La cour de cassation a consacré un arrêt²²⁶ à cette situation, en date du 20 mai 2009. L'arrêt en question précise que les statuts d'une ASL ne peuvent être considérés comme constitutifs en l'absence de l'accomplissement d'un certain nombre de formalités obligatoires et substantielles, notamment une publication dans un journal d'annonces légales dont un extrait doit être transmis aux services préfectoraux. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'ASL est alors dépourvue de personnalité morale, ce défaut de formalisme a d'ailleurs été plusieurs fois la source de décisions²²⁷ tenant à reconnaître l'absence de capacité à agir en justice d'un groupement. L'arrêt le plus explicite provient de la cour d'appel de Bastia : « *Attendu qu'il ne suffit pas pour écarter le statut de la copropriété qu'une association syndicale ait été prévue, qu'il convient en effet que cette dernière ait une existence légale et qu'elle ait ainsi fait l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales et fonctionné comme telle* »²²⁸

La réforme de 2004 est venue préciser la procédure de déclaration pour une association syndicale en son article 8, elle doit être « *faite à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts sont joints à la déclaration [et] un extrait des statuts doit, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé, être publié au Journal officiel. [...] L'omission des présentes formalités ne peut être opposée aux tiers par les membres de l'association.* »²²⁹. La finalité de cette procédure de déclaration n'a dès lors

²²⁵ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version au 1^{er} juin 2020, art. 1 : « 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 »

²²⁶ Cass. Civ. 3^{ie}, 20 mai 2009, n°08-16-216

²²⁷ V. à ce propos : Cass. Civ. 3^{ie}, 31 mai 2000, n°98-19.142 - Cass, 3^{ie}, 15 décembre 2004 n°03-16.434

²²⁸ CA Bastia, 6 avr. 2011, n° 09/00649

²²⁹ Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004, article 8

qu'un caractère purement informatif, l'acte de déclaration ne représente, en aucun cas, un contrôle de légalité du statut des ASL. Par cette obligation, le législateur a voulu légitimement garantir et renforcer l'information des tiers. Cette disposition prend tout son sens au regard de l'hypothèque légale dont bénéficient les associations syndicales depuis la réforme de 2004. Celle-ci pouvant en effet venir concurrencer directement des droits de mêmes natures potentiellement accordés à d'autres créanciers d'un ou de plusieurs membres du groupement.

L'existence du groupement est donc un élément conditionnant directement sa reconnaissance en tant que personne morale, élément indispensable pour qu'une organisation puisse prétendre éviter l'application supplétive de la loi du 10 juillet 1965.

II.3 Rédaction de statuts à la fois solides et flexibles

La modification du champ d'application du statut de la copropriété ouvre la voie à l'accroissement du nombre d'immeubles dont la gestion repose sur des aménagements contractuels. Comme nous venons de le présenter, il existe plusieurs formes adaptées aux exigences de la loi pour mettre en place un organe de gestion alternatif au statut de la copropriété, ces organisations sont des contrats qui lient les biens et leurs propriétaires entre eux.

Depuis sa création, l'aménagement contractuel associé à une technique de division était toléré et consacré par la pratique dans des cas d'immeubles ne présentant pas de parties communes, comportant tout au plus quelques équipements communs qu'il fallait gérer. Avec la réduction du champ d'application impératif nous nous retrouvons face à des cas d'immeubles qui ne pouvaient en aucun cas être gérés de manière contractuelle du fait de leur nombreuses parties communes (couloirs, cages d'escaliers, hall d'entrée, ...), et qui ont, depuis le 1^{er} juin 2020, la possibilité de le faire. Concrètement, de nombreux immeubles présentant de fortes interactions entre les propriétaires vont pouvoir bénéficier de la réduction du champ d'application impératif. La problématique soulevée par cet état de fait réside dans la rédaction des statuts et le cahier des charges de l'organe de gestion alternative choisi. En effet, si auparavant il était possible de faire des statuts assez légers compte tenu des interactions très limitées entre les propriétaires de volumes, il est aujourd'hui impensable d'envisager organiser la vie d'un immeuble avec des statuts présentant aussi peu de contenu. Nous ne pouvons ignorer que la gestion de « parties communes » va automatiquement

entraîner de nouvelles problématiques au sein de ces organisations qu'il faudra anticiper pour ne pas se retrouver avec des statuts inadaptés à la gestion des immeubles, entraînant inévitablement des atteintes aux droits des propriétaires de volumes.

Pour tenter de pallier cette réalité il va falloir réfléchir à des moyens d'établir des statuts très complets et fournis, avec l'objectif de répondre à un maximum de situations de gestion. Pour cela nous allons d'abord poser un cadre à la rédaction en identifiant toutes les contraintes auxquels devra faire face le Géomètre-Expert amené à rédiger les statuts (II.3.1). Nous verrons ensuite les points à intégrer impérativement dans les statuts pour assurer la solidité et la pérennité de l'organisation (II.3.2). Enfin, nous étudierons la possibilité de s'inspirer de la copropriété dans l'optique de créer des montages solides aux statuts complets (III.3.3).

II.3.1 Contraintes à la rédaction

La rédaction des statuts, que ce soit pour une ASL ou une AFUL, est encadrée par l'ordonnance de 2004²³⁰ et son décret d'application de 2006²³¹. Les AFUL restent également conditionnées au respect des articles L 322-1 et suivants, et R 322-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces textes de droit positifs sont peu contraignants²³² et laissent une grande liberté au rédacteur d'acte. Rappelons que les statuts d'associations syndicales de propriétaires sont des conventions et qu'à ce titre, toute omission dans les statuts laisserait place aux règles de droit commun. Cette grande souplesse de rédaction permet de s'adapter au mieux à chaque situation mais elle vient aussi responsabiliser d'avantage le rédacteur d'acte en cas d'oubli.

II.3.2 Mentions impératives à intégrer aux statuts

Même si la liberté contractuelle n'impose, outre mesures, pas de mentions particulières, il semble bon d'identifier des sujets à intégrer absolument dans les statuts depuis le 1^{er} juin 2020. Nous allons présenter deux points qu'il semble intéressant d'intégrer

²³⁰ Ibid.

²³¹ Décret n°2006-504 du 3 mai 2006

²³² 6 articles de dispositions communes pour l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004

impérativement dans les statuts lors de la création d'une organisation alternative au statut de la copropriété.

Dans un premier temps il convient d'établir une mention explicite communiquant l'intention de déroger au statut de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 est plutôt claire sur ce point en précisant que le statut de la copropriété est également applicable « *à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes* »²³³ et « *à 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 privés* »²³⁴, « **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 »²³⁵. Le terme « expressément » est difficilement interprétable, nous pouvons toutefois considérer que ce terme signifie « *qu'il ne doit y avoir aucun doute quant à l'intention des parties d'écarter le statut de la copropriété* »²³⁶. C'est pour cela qu'il paraît, à notre sens, judicieux de consacrer une mention dans les statuts sur l'intention de déroger au régime de la copropriété, prudence est mère de sûreté.

Une des mentions les plus importantes à intégrer impérativement dans le statut des futurs organes de gestion portera sur l'exclusion de l'usage d'habitation pour un volume. En effet l'usage d'un immeuble peut évoluer dans le temps si un volume venait à changer de destination²³⁷ pour présenter un usage d'habitation²³⁷, le juge n'aurait pas d'autre choix que de requalifier le montage original en copropriété avec comme justification que la situation serait couverte par l'application impérative de la loi du 10 juillet 1965²³⁸. Pour pallier cette éventualité malencontreuse « *il sera nécessaire de prévoir contractuellement que l'usage d'habitation est exclu* »²³⁹. Les conséquences de l'oubli d'une telle précision seraient alors

²³³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version au 1^{er} juin 2020, art. 1, II

²³⁴ Ibid.

²³⁵ Ibid.

²³⁶ Lamy-Willing S. *Copropriété – l'organisation d'un ensemble immobilier*. Constr. et Urb., juin 2020, étude 6, 7.

²³⁷ V. à ce propos : infra p. xx

²³⁸ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²³⁹ V. Zalewski-Sicard, *Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019* : Constr. et Urb. Dec. 2019, alerte 94

répercutées sur le rédacteur qu'est le Géomètre-Expert. Il n'en ressort que cette mention doit être dans les premiers, sinon le premier, des éléments à inclure dans les statuts d'ALS ou d'AFUL. Nous aurons certainement l'occasion de disposer d'ici quelques années d'une jurisprudence fournie à ce sujet, sensibilisant la pratique sur ce point.

II.3.3 S'inspirer de la copropriété

Le statut de la copropriété est un système bien construit et éprouvé qui, du fait de ses constantes évolutions législatives pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et de construction, permet de répondre à l'ensemble des problématiques de gestion des relations entre les copropriétaires. Elle assure une sécurité juridique forte, notamment pour ces derniers, permettant de défendre chacun d'entre eux dans le respect de leurs droits. Si à la vue de tous ces éléments, il est évident que la copropriété doit être la première solution à envisager et qu'il ne paraît pas opportun de vouloir révolutionner ce statut, nous pouvons tout de même aisément identifier des dispositions que nous pourrions qualifier de freins à la gestion, à l'impact variant selon les points de vue et la diversité des cas se présentant. Ces dispositions – que nous avons identifiées dans la partie I.1.2²⁴⁰ – ne représentent cependant que quelques points d'administration.

Dans certains cas les dispositions concernées ne seraient pas des obstacles absolus, ayant pour seuls impacts de gêner quelque peu la gestion et de desservir à minima certains intérêts. Le gain de gestion induit par le fait de délaisser le statut de la copropriété au profit d'une autre organisation serait alors moindre comparé à la perte évidente de sécurité juridique. Dès lors il semble, pour ces cas, préférable de privilégier le statut de la copropriété quitte à affronter de légers blocages temporaires au niveau de la gestion, plutôt que d'opter pour un autre mode de gestion induisant inévitablement une perte non négligeable de sécurité juridique.

A l'inverse, si certaines dispositions venaient à représenter un frein réel et impactant dans la gestion d'un immeuble, d'un groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier, il semblera plus opportun d'opter pour un régime alternatif à la copropriété, le gain de gestion

²⁴⁰ Infra p.xx

pouvant alors surpasser la perte de sécurité juridique. Pour limiter cette perte de sécurité juridique, et de surcroît, les effets qu'elle pourrait entraîner, il va être primordial de créer un régime alternatif le plus complet possible, qui se voudrait palier à toutes les situations, et sinon toutes, à une grande majorité. L'objectif à atteindre serait de se rapprocher au maximum de la solidité du statut de la copropriété.

II.3.3.1 Principe

Une des solutions qui permettrait de créer de nouveaux montages solides serait d'étudier en détails chaque article d'un règlement de copropriété, d'identifier les fonctions de chacune des dispositions et de faire en sorte de retrouver toutes ces fonctions dans un autre mode d'organisation juridique alternatif. En poussant ce raisonnement plus loin, nous pourrions envisager de reprendre tel quel une grande majorité de dispositions de la loi du 10 juillet 1965 qui conviendrait aux cas particuliers que nous serions amenés à traiter. Il ne resterait alors plus qu'à adapter ou remplacer les points du statut de la copropriété qui nous sembleraient plus gênants en fonction de la typologie et des caractéristiques du bâtiment pour lequel nous créons spécifiquement le nouveau mode de gestion. Cette méthode de construction de montages pourrait permettre d'atteindre une sécurité juridique forte – même si on ne fera jamais plus sécuritaire que le statut de la copropriété – en palliant un maximum de situations de gestion communes à tous les types de structures, mais également en créant des montages sur mesure, point très important au vu du caractère unique de chaque bâtiment, chaque destination et chaque usage. Bien sûr, si au premier abord cette solution théorique semble répondre aux besoins de sécurité juridique essentiels aux montages contractuels, elle n'en reste pas moins conditionnée par le fait de pouvoir s'inspirer grandement du statut de la copropriété ou de pouvoir reprendre tel quel des dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

II.3.3.2 Fiabilité et valeur juridique d'une telle pratique

Pour savoir s'il peut être possible de s'inspirer du statut de la copropriété lors de la mise en place d'une association de propriétaires, nous allons tout d'abord nous tourner vers la nouvelle rédaction de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965. Avant le 1^{er} juin 2020, l'article 1 posait que le statut de la copropriété s'appliquait également aux ensembles immobiliers ne

pouvant se prévaloir d'une « *convention contraire créant une organisation différente* »²⁴¹. Le terme « différent » implique la nécessité que la convention en question ne présente pas de similitudes avec le statut de la copropriété. Ce terme a grandement conditionné la pratique, obligeant les professionnels rédacteurs à s'éloigner des particularités et des termes génériques du statut de la copropriété lors de la mise en place d'une organisation alternative. Depuis le 1^{er} juin 2020 et l'entrée en vigueur d'un grand nombre de dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019²⁴², est effective une modification de l'article 1²⁴³, l'application supplétive étant désormais applicable « *à défaut de convention y dérogeant expressément [à la loi du 10 juillet 1965] et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs* »²⁴⁴. Nous pouvons remarquer l'absence du mot « différent » qui disparaît sans être remplacé par un autre adjectif. Ce retrait par le législateur n'est sûrement pas anodin et peut être interprété comme une ouverture à ce que la rédaction de cahiers des charges et statuts d'ASL ou d'AFUL soient proches du contenu et de la forme du statut de la copropriété.

Pour essayer de dégager une tendance sur ce sujet il paraît important de bien étudier la relation qui existe entre le statut de la copropriété et l'association syndicale. La première jurisprudence sur ce sujet émane de la cour de cassation durant le mois de février de l'année 1980, l'arrêt explique que « *la loi du 10 juillet 1965 est étrangère au fonctionnement de l'association syndicale libre* »²⁴⁵. Un second arrêt de la cour de cassation datant de 1985 précise que « *les obligations mises à la charge des membres d'une association syndicale sont distinctes de celles dérivant du statut de la copropriété* »²⁴⁶. Malgré cette distinction plutôt claire, il est fréquent de constater que « *le régime juridique des syndicats de copropriétaires soit étendu par erreur aux associations syndicales* »²⁴⁷. Aujourd'hui nous ne disposons d'aucunes dispositions légales, ce « *vide législatif inquiète* »²⁴⁸ et bloque la réflexion

²⁴¹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, version avant le 1^{er} juin 2020, art. 1

²⁴² Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

²⁴³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 1

²⁴⁴ Ibid.

²⁴⁵ Cass. 3^e civ., 19 fev. 1980, n°78-15.650

²⁴⁶ Cass. 3^e civ., 20 nov 1985, n° 84-14.113

²⁴⁷ Atias C., Roux J-M. *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, point de droit, 2019, p. 51-52

²⁴⁸ Ibid.

juridique sur le sujet. Découlant de cet état, certains juges ont choisi de se baser sur le statut de la copropriété pour prendre des décisions portant sur des associations syndicales. La cour de cassation a fermement et constamment rejeté cette pratique sur le même principe que la loi du 10 juillet 1965 est étrangère au fonctionnement de l'association syndicale libre²⁴⁹. Néanmoins nous trouvons depuis la réforme du statut des associations syndicales des renvois à la loi du 10 juillet 1965²⁵⁰ au sein des articles 3 et 6 de l'ordonnance de 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires²⁵¹. Messieurs ATIAS et ROUX, précise qu' « avec la réforme de 2004 [²⁵²], le droit des associations syndicales libres se rapproche quelque peu de celui des syndicats de copropriétaires »²⁵³. Le législateur dans sa rédaction de l'ordonnance de 2004 tend ainsi à renforcer la confusion régnant autour du lien entre association syndicale et statut de la copropriété. Un des sujets sur lequel nous sommes également amenés à nous interroger concerne le vocable du statut de la copropriété. En effet s'inspirer du statut de la copropriété, pour rédiger des statuts d'association syndicale, pourrait conduire à utiliser le vocable qui lui est propre²⁵⁴. C'est pour cette raison qu'il semble indispensable de balayer la jurisprudence sur ce point précis. Dans un premier temps nous constatons qu'il n'existe pas de jurisprudences qui présenteraient une requalification d'une association syndicale en copropriété sous prétexte d'un vocable trop emprunté à la loi du 10 juillet 1965. A l'inverse, la cour de cassation semble plutôt flexible sur ce point, c'est notamment le cas dans un arrêt de 2004²⁵⁵. Cette décision induit le fait qu' « une erreur de désignation de la personne morale ne rend pas nécessairement irrecevable l'action en justice, même si l'assignation introductive d'instance avait été délivrée contre le syndicat des copropriétaires, alors que l'ensemble immobilier était régi sous la forme d'une association syndicale libre »²⁵⁶, cela veut dire que « la confusion entre syndicat et associations syndicales est indifférente, lorsqu'elle est d'ordre purement

²⁴⁹ Voir en ce sens : Cass. 3^e civ., 1^{er} fev. 1989, précipité – Lyon, 1^{er} ch. Civ., 7 mars 2017 n°15/03610 – Paris, 23^e ch. A, 11 juil. 1990 – Versailles, 1^{er} ch. 21 mars 1991 – Cass. 3^e civ., 8 fev. 1995, n°92-16.876 – Cass. 3^e civ., 17 janv 1996, n°93-15.456 – Aix-en-provence, 4^e ch. D, 24 mai 2006 n°2006/224 – Cass. 3^e civ., 6 nov 2007, n° 06-14.304 - Cass. 3^e civ., 13 fev 2008, n° 07-10.098 – Cass. 3^e civ., 14 nov 2012, n° 11-23.808 – Cass. 3^e civ., 17 Sept. 2013, n° 12-23.027

²⁵⁰ Loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁵¹ Ibid.

²⁵² Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires, JORF du 2 juillet 2004

²⁵³ Atias C., Roux J-M. *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, point de droit, 2019, p. 52

²⁵⁴ Ex : Parties communes, parties privatives, syndicats des copropriétaires, ...

²⁵⁵ Cass. 2^e civ., 6 mai 2004, n° 02-17.797

²⁵⁶ Atias C., Roux J-M. *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, point de droit, 2019, p. 52

terminologique »²⁵⁷. Concernant les termes « parties communes » et « parties privatives » issus de la loi du 10 juillet 1965, leur emploi dans de nombreuses décisions de justice relatives à des litiges concernant des associations syndicales²⁵⁸ sème une nouvelle fois le doute sur la possibilité d'employer ces termes dans des statuts d'ASL ou d'AFUL. Il ne semble tout de même pas approprié, dans le cadre d'une division en volumes, d'utiliser le terme « partie commune » puisque que l'absence de parties communes est une des exigences de l'usage de ce type d'organisation²⁵⁹.

Malgré le fait que la jurisprudence couvre les erreurs, il semble ne faire aucun doute qu'un soin particulier, en termes de vocabulaire employé, doit être apporté lors de l'établissement des statuts d'association syndicale. La dénomination de la personne morale est aussi un élément important, notamment au vu de l'information des propriétaires dont les biens sont compris dans le périmètre de l'association syndicale. Le flou régnant sur ces points n'est pas de nature à sécuriser juridiquement un montage alternatif à la copropriété. Pour éviter tout problème, requalification comprise, la sagesse voudrait que soit utilisé un vocabulaire spécifique comme par exemple « espace commun » ou « éléments commun », pour qualifier ce qui s'apparenterait à des parties communes sous le statut de la copropriété. La personne morale doit également être correctement nommée.

A la lumière de tous ces éléments, il est clair que nous ne pouvons pas répondre de façon binaire à cette problématique. Nul doute que la pratique professionnelle et la jurisprudence amèneront de nouveaux éléments sur le sujet dans les années à venir, mais pour l'instant, en l'état du droit, la prudence semble de mise et il ne paraît pas judicieux de reprendre telles quelles des dispositions du statut de la copropriété avec pour objectif de les intégrer dans des statuts destinés à gérer les interactions au sein d'une organisation alternative à la copropriété. Il en va de même pour le vocabulaire propre à la loi du 10 juillet 1965.

²⁵⁷ Atias C., Roux J-M. *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, point de droit, 2019, p. 52

²⁵⁸ Voir en exemple, Cass. 3^e civ., 10 juin 2009, n°08-17.489

²⁵⁹ *Commission relative à la copropriété, recommandation n° 5* : Loyers et copr. 2008, comm. 137 .

II.3.3.3 Option(s) envisageable(s)

Si suite à nos conclusions de nombreuses possibilités, qui auraient amené une indéniable flexibilité, ne paraissent pas envisageables pour le moment, nous pouvons tout de même revenir à notre première hypothèse qui serait d'étudier en détails les fonctions de chacune des dispositions d'un règlement de copropriété et faire en sorte de retrouver toutes ces fonctions dans le cadre d'un autre mode d'organisation juridique alternatif au statut de la copropriété. Suivant ce principe nous avons listé les thèmes abordés par un règlement de copropriété, puis nous avons associé ces thèmes avec les éléments indispensables à la mise en place d'une organisation alternative soit, le cahier des charges (CDC), l'état descriptif de division en volumes (EDDV) et la personne morale (ASL ou AFUL). Une synthèse est proposée dans le tableau ci-dessous.

Copropriété	Organisation alternative		
	CDC	EDDV	ASL/AFUL
Règlement			
Destination de l'immeuble	X		
Mode d'occupation	X		
Définition des parties privatives		X	
Définition des parties communes		X	
Définition des servitudes		X	
Répartition des quotes-parts	X		
Règles d'usage des parties privatives	X		
Règles d'usage des parties communes	X		
Définition des charges	X		
Recouvrement des charges			X
Assurances	X		
Sinistre / reconstruction	X		
Syndicat des copropriétaires			X
Assemblée générale			X
Syndic et conseil syndical			X

Tableau 1²⁶⁰

²⁶⁰ Tableau des fonctions d'un règlement de copropriété transposées dans le cadre d'un aménagement contractuel

Conclusion

La réforme du statut de la copropriété, bien qu'elle ne soit pas totalement aboutie – loi de ratification, décrets, arrêtés, codification à venir –, a apporté son lot de nouveautés accueillies positivement par les praticiens et universitaires. Le statut de la copropriété prend désormais en compte la typologie et la destination de l'immeuble. Cela se traduit concrètement par un champ d'application impératif réduit et une possibilité pour les immeubles à vocation tertiaire et de commerces d'envisager une gestion exclusivement contractuelle. Cette nouveauté peut être considérée comme un bouleversement dans le monde de la copropriété puisque le statut perd son caractère universel, lui qui était auparavant applicable à tout immeuble, peu importe sa taille ou sa destination. Le législateur laisse place au pragmatisme en concluant qu'il était préférable de prendre une autre direction au profit d'un statut se voulant plus adaptable aux particularités des bâtiments et des usages, les réalités de gestion découlant directement de ces deux facteurs. La réforme entendait également moderniser et simplifier les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété. Cela semble chose faite, non sans peine, avec par exemple l'introduction de nouvelles passerelles de majorité ou encore l'usage de technologies informatiques et connectées dans le cadre de la prise de décision en assemblée générale. La mise en place de certaines de ces dispositions se trouve également simplifiée par le gouvernement depuis le début de la crise sanitaire liée à l'épidémie de Covid-19. Malgré de nombreuses réserves sur le sujet, nous estimons que cela permettra indubitablement de visualiser et de quantifier plus rapidement l'impact réel de ces nouveautés.

A la vue de tous les éléments que nous avons pu analyser, la possibilité d'opter pour une organisation de gestion alternative au statut de la copropriété ne paraît pas être une solution de facilité générale, la solidité juridique de ce statut et sa capacité à s'adapter à toutes les situations ne sont plus à prouver et il paraît actuellement inopportun de l'écarter systématiquement au profit d'une organisation alternative. Sur ce principe il convient alors d'étudier chaque situation de manière individuelle avant de faire un choix entre statut de la copropriété ou autre régime de gestion. Quand les réalités architecturales et d'usages s'y prêtent, la réduction du champ d'application impératif du statut de la copropriété peut être une vraie opportunité dans l'optique de créer des montages juridiques évolutifs et adaptés à la gestion future. De tels montages permettront de valoriser le potentiel d'évolutivité de certains bâtiments à destination exclusive de commerces ou de bureaux.

Bibliographie

Ouvrages imprimés

- Rouquet Y., *Code de la copropriété*, Dalloz, code commenté, 2020
- Roux J.M., *La copropriété sur ordonnance – la réforme du statut de la copropriété par ordonnance ELAN du 30 octobre*, Edilaix, 2019
- Sabatié C., *Copropriété : statut, gestion, contentieux*, Delmas, 2019
- Atias C., Roux J-M. *Le guide des associations syndicales libres de propriétaires*, Edilaix, point de droit, 2019
- Lafond J., Roux J-M., *Code de la copropriété*, Lexis Nexis, code commenté, 2019
- Commission Immobilière de l'Ordre des Géomètres-Experts, *La Division en Volumes*, Repères Experts, 2012
- Atias C. *Les associations syndicales libres de propriétaires en lotissement*, Edilaix, point de droit, 2012
- Walet P., Chambelland P. *La construction en volumes*, Masson, Pratique de l'immobilier, n°12, 1989

Encyclopédies juridiques

- Guilhem G., *Fasc. n°20 : Copropriété. – statut de la copropriété. – structure.* JurisClasseur Civil Code, 30 avril 2020
- Lafond J., *Fasc. 91-40 : Copropriété – Mutations concernant les parties communes.* JurisClasseur Construction-urbanisme, 1^{er} octobre 2017
- Vigneron G., *Fasc. 90-20 : Statut de la copropriété - Champ d'application du statut.* JurisClasseur Construction-urbanisme, 4 décembre 2013 (mise à jour 18 juillet 2014)
- Lebatteux A., *Fasc. 60 à 765 : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis – actualités.*, JurisClasseur Copropriété, 20 février 2020
- Sizaire D., *Fasc. 520 : La division en volumes - nature et principes.* JurisClasseur Copropriété - édition 1999
- Lafond J., *Fasc. 12 : Copropriété – Division de l'immeuble – Groupe d'immeubles et ensemble immobilier.* JurisClasseur Notarial Formulaire, n°22, 1998

Travaux universitaires

- Dalbin H. *L'application de la technique de la division en volumes rencontre-t-elle des usages abusifs ?* Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2019, 60
- Bazile L. *La réduction de volumétrie.* Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2019, 53
- Parisy T. *La gestion des biens communs dans un ensemble immobilier : étude comparative entre les ASL et les unions de syndicats.* Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2019, 59
- Marlot A. *La prise en compte de la diversité des activités lors de la rédaction du règlement de copropriété d'un ensemble immobilier complexe.* Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2016, 59
- Roblin P. *Evolution des modes de gestion des ensembles immobiliers existants : illustration en matière commerciale.* Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2015, 78
- Roblin P. *Evolution des modes de gestion des ensembles immobiliers existants : illustration en matière commerciale.* Copropriété, Ecole supérieure des géomètres et topographes (Le Mans), 2015, 78
- Nicolas Le Rudulier. *La division en volumes.* Droit, université de Nantes, 2010, 474

Articles de périodiques

- Lamy-Willing S. *Copropriété – l'organisation d'un ensemble immobilier.* Constr. et Urb., juin 2020
- Dalbin J-F. *Un socle et de multiples réformes.* Géomètre février 2020, n°2177, p. 32
- Monéger J. *La réforme du droit de la copropriété été des immeubles bâtis.* Loyers et copr., Janvier 2020
- Tomasin D. *Première approche de la réforme du droit de la copropriété.* AJDI déc. 2019,
- Tomasin D. *La structure juridique de l'immeuble en copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019.* AJDI décembre 2019
- Tomasin D. *L'ordonnance a bouleversée des secteurs entiers du droit de la copropriété.* inf. rap. Copr., décembre 2019
- Beddeleem O. *Ordonnance ELAN : La plus importante réforme depuis 1965.* inf. rap. Copr., décembre 2019, p. 17

- Zalewski-Sicard V. *Construction, rénovation et copropriété : l'impact de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019*. Constr. et Urb., décembre 2019
- Bouyeure J.R – Baudouin P. *Commentaire de l'ordonnance du 30 octobre 2019*. Rev. Administrer, décembre 2019
- Michelin-Mazéran S. *3 questions à Vincent Vendrell La loi Élan facilite la transformation de bureaux en logements*. Sem. jur. not. Immo, n° 12, 22 Mars 2019
- Coutant-Lapalus C. *Les résidences de tourisme et le statut de la copropriété*. Actes prat. ing. Immo., 2019
- P. Lebatteux : *Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ?* : Loyers et copr. octobre 2015, dossier 2, p. 15 .
- Delesalle T, *La scission de copropriété en volumes*. AJDI, 2015
- Lebatteux-Simon. A. *Alternatives - Les alternatives à la copropriété*. Loyers et copr, Janvier 2015
- Roux J-M. « *Copropriété - L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : explications et mode d'emploi*. Loyers et copr, Mars 2014
- Le Rudulier N., *La scission de copropriété après la loi ALUR*. Loyers et copr., n°11, novembre 2014
- H. Périnet-Marquet, *Droit des biens* : JCP N mai 2013, n° 18, 1118.
- J. Lafond, *Liquidation des syndicats de copropriétaires : l'impasse* : JCP N 2008, n° 38, 1286 .
- *Commission relative à la copropriété, recommandation n° 5* : Loyers et copr. 2008, comm. 137 .
- J.-M. Roux, *Réflexions sur l'assouplissement des conditions d'adoption en assemblée générale de copropriété*. Loyers et copr, 2007
- Dalbin J-F., Roulleau G., « *Division en volumes : une technique contractuelle* », Géomètre, n°2022, 2006, pp 32-45
- J. Lafond, *Les décisions hors assemblée* : JCP N 2005 , n° 49,1499
- Atias C. *L'impossible réforme de la loi du 10 juillet 1965*. inf. rap. Copr., décembre 2001, p. 23
- J. Lafond, *La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobiliers* : JCP N 1998, n° 21, p. 804
- Viard S. *Les grands axes de la refonte de la loi de 1965*. Rev. Administrer, mars 1997, p. 36

- Guiverdon G. *Le statut de la copropriété sous les projecteurs de l'actualité*. Loyers et copr., Janv, 1997, p. 4
- P. Capoulade et Cl. Giverdon, *Propos sur les ensembles immobiliers* : RD imm. 1997, p. 161 et s.
- C. Lebatteux et J. Barnier-Sztabowicz, *Les ensembles immobiliers et l'adoption de l'organisation différente* : Administrer juin 1994, p. 9 et s.
- B. Leclercq, *Les ensembles immobiliers* : Rapp. au 73e Congrès des notaires de France, Strasbourg 1976, p. 403 et s.
- J. Viatte, *Groupes d'immeubles et ensembles immobiliers* : Journ. not. 1976, p. 873.
- J.-R. Bouyeure, *L'application du statut de la copropriété aux groupes d'immeubles bâtis et aux ensembles immobiliers* : AJPI 1971, p. 133.
- X. Goudart, *Réflexions sur certains problèmes relatifs aux ensembles immobiliers* : REDI 1970, n° 38, p. 1953.
- J. Cabanac, *Les ensembles immobiliers et le nouveau statut de la copropriété* : Inf. rap. copr. mai 1966, p. 66

Textes législatifs et règlementaires

Lois

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JORF du 24 novembre 2018
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, JORF du 26 mars 2014
- Loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives, JORF n°0071 du 23 mars 2012
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, JORF du 13 décembre 2000
- Loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 11 juillet 1965
- Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts, JORF du 8 mai 1946
- Loi du 1er juillet 1901, relative au contrat d'association

Articles de codes

- Code de l'urbanisme – Article R. 151-27
- Code de l'urbanisme – Article R. 151-28
- Code de l'urbanisme – Article L. 152-6
- Code de l'urbanisme – Article L. 322-2
- Code du tourisme – Article D. 321-1
- Code du tourisme – Article D. 321-2
- Code de l'environnement – Article L. 581-8
- Code civil – Article 552
- Code civil – Article 553

Ordonnances

- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, JORF n°0254 du 31 octobre 2019
- Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires, JORF du 2 juillet 2004

Décrets

- Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles, JORF n°0148 du 28 juin 2019
- Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, JORF du 22 mars 1967

Arrêtés

- Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, JORF n°0274 du 25 novembre 2016

Décisions de justice

Conseil constitutionnel

- Cons. constit., 16 juillet 1971, n°71-44-DC

Conseil d'Etat

- CE 3^e et 8^e chambre., 23 janvier 2020, pourvoi 43-192
- CE 3^e chambre., 10 mars 2020, pourvoi 430-555

Tribunal de grande instance

- TGI de Paris, 15 mai 2003, n°8317
- TGI de Versailles, 14 octobre 1970

Cour d'appel

- CA Lyon, 1^{er} chambre, civil., 7 mars 2017 n°15/03610
- CA Chambéry, 2^e chambre, 19 Mai 2016, n° 15/01445
- CA Bastia, 6 avril 2011, n° 09/00649
- CA Paris, 23^e chambre, section B, 27 mars 2008, n° 07/03795 : JurisData n° 2008-363113
- CA Aix-en-Provence, 4^e chambre, section D, 24 mai 2006 n°2006/224
- CA Paris, 23^e chambre, section A, 30 juin 1999, n° 1995/18941
- CA Paris, 23^e chambre, section B, 17 juin 1999, n°1998-00319
- CA Aix-en-Provence, 4^e chambre, section A, 16 avril 1992 n°92-662 : JurisData n° 1992-049200
- CA Versailles, 1^{er} chambre, 21 mars 1991
- CA Paris, 23^e chambre, section A, 11 juillet 1990

Cour de cassation

- Cass. 3e civ., 26 mars 2020, n° 18-16.117
- Cass. 3e civ., 23 mai 2019, n° 17-17.908
- Cass. 3e civ., 8 avril 2014, n° 13-11.461
- Cass. 3e civ., 24 avril 2013, n° 12-13.330 : JurisData n° 2013-008020
- Cass. 3^e civ., 17 septembre 2013, n° 12-23.027
- Cass. 3^e civ., 14 novembre 2012, n° 11-23.808
- Cass. 3^e civ., 19 septembre 2012, n° 11-13.679

- Cass. 3^e civ., 20 mai 2009, n° 08-16.216
- Cass. 3^e civ., 11 février 2009, n° 08-10.109
- Cass. 3^e civ., 13 février 2008, n° 07-10.098
- Cass. 3^e civ., 6 novembre 2007, n° 06-14.304
- Cass. 3^e civ., 15 décembre 2004, n° 03-16.434
- Cass. 2^e civ., 6 Mai 2004, n° 02-17.797
- Cass. 3^e civ., 29 mai 2002, n° 00-17.542
- Cass. 3^e civ., 28 novembre 2001, n° 00-14.539
- Cass. Ass. Plén., 9 février 2001, n° 99-17.642
- Cass. 3^e civ., 31 mai 2000, n° 98-19.142
- Cass. 3^e civ., 17 janv. 1999, n° 97-14.368
- Cass. 3^e civ., 26 février 1997, n° 95-12.709
- Cass. 3^e civ., 18 décembre 1996, n° 98-19.361
- Cass. 3^e civ., 17 janvier 1996, n°93-15.456
- Cass. 3^e civ., 8 février 1995, n°92-16.876
- Cass. 3^e civ., 15 décembre 1993, n° 90-20.236
- Cass. 3^e civ., 1^{er} février 1989, précipité
- Cass. 3^e civ., 20 novembre 1985, n° 84-14.113
- Cass. 3^e civ., 19 février 1980, n°78-15.650
- Cass. 3^e civ., 24 janvier 1978, n° 76-13.136

Sites web

- Légifrance, le service public de la diffusion du droit :
http://www.legifrance.gouv.fr/rechJuriJudi.do;jsessionid=D3E6B3E9CB66B55D3C78203ACB407637.tpdila13v_1?reprise=true&page=1 – dernière visite le 15 mai 2020
- Site de l'Ordre des Géomètres-Experts :
http://www.geometre-expert.fr/oge/accueil-stu_5078 – dernière visite le 14 mai 2020

Communication dans un congrès

- Becque-Deverre C., *Compte rendu travaux des commissions – 103e congrès notaires de France – Lyon 23-26 septembre 2007*, ACNF, 2007, pp 183-186

- *Lebatteux-Simon A., Les alternatives à la copropriété, IIIème assises de la CEJGE, Mardi 21 octobre 2014, Paris*
- *Ordre des Géomètres-Experts, 41eme-congres des Géomètres-Experts, la copropriété et ses alternatives, 11-13 septembre 2012, La Rochelle*

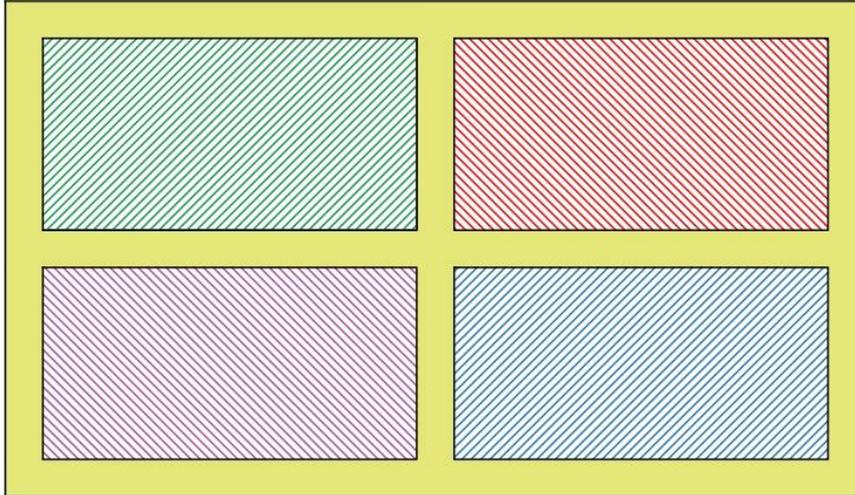
Table des annexes

Annexe 1 Répartition de la propriété	72
--	----

Annexe 1

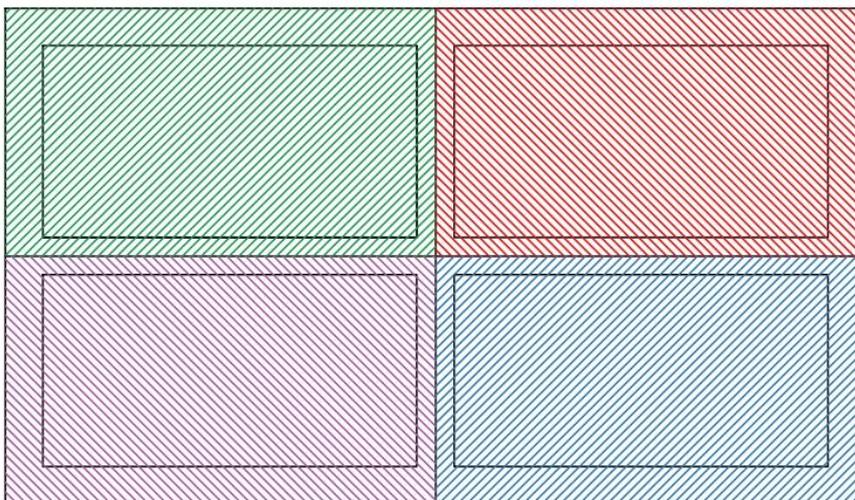
Répartition de la propriété

Solution 1



- Organe de gestion
- Propriétaire A
- Propriétaire B
- Propriétaire C
- Propriétaire D

Solution 2



- Propriétaire A
- Propriétaire B
- Propriétaire C
- Propriétaire D

Liste des figures

Liste des tableaux

Tableau 1	61
-----------------	----

Les dérogations au champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 applicables aux immeubles à vocation tertiaire et de commerce : opportunités, risques juridiques et freins aux évolutions

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

RESUME

Lors de sa création en 1965, le statut de la copropriété était applicable à tous les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Après cinquante-cinq ans d'existence, ce principe est assoupli et le champ d'application ne concerne plus, depuis le 1^{er} juin 2020, que les immeubles bâtis ou groupes d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Cette réduction du champ impératif intervient dans le cadre de l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance à la loi ELAN du 30 octobre 2019. Cette évolution crée de nouvelles perspectives quant à la gestion des immeubles à destination exclusivement de commerces ou de bureaux. Il convient d'analyser tous les tenants et aboutissants de ce changement pour, in fine, être en mesure de proposer des montages juridiques sécuritaires et pérennes.

Mots clés : Copropriété, loi du 10 juillet 1965, loi Elan, ensemble immobilier, ensemble immobilier complexe, organisme de gestion, usage d'habitation, commerces, bureaux

SUMMARY

When it was created in 1965, condominium's status was applicable to all built-up buildings or groups of built-up buildings whose property is divided into lots by several persons. After fifty-five years of existence, this principle is relaxed and the scope no longer concerns, since June 1st 2020, buildings or groups of buildings built for the total or partial use of dwellings, the ownership of which is divided into lots among several persons. This imperative field's reduction comes within the framework of the entry into force of the provisions of the ordinance to the ELAN law of October 30th 2019. This development creates new prospects for the businesses or offices oriented buildings management. It is necessary to analyze all the ins and outs of this change in order to be able to propose secure and lasting legal arrangements.

Key words : Condominium, law of 10 July 1965, Elan law, real estate complex, real estate complex, management agency, residential use, shops, offices