



HAL
open science

Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi Elan du 23 novembre 2018

Marc-Antoine Brault

► To cite this version:

Marc-Antoine Brault. Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi Elan du 23 novembre 2018. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2020. dumas-03113123

HAL Id: dumas-03113123

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03113123>

Submitted on 18 Jan 2021

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

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

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

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le **DIPLOME D'INGENIEUR CNAM**

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Marc-Antoine BRAULT

Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi Élan du
23 novembre 2018

Soutenu le 9 septembre 2020

JURY

Madame Maylis DESROUSSEAU
Madame Valérie TARTACEDE-BOLLAERT
Madame Élisabeth BOTREL

Présidente du jury
Maître de stage
Enseignante référente

Remerciements

Ce présent mémoire représente l'aboutissement de cinq mois de travail et de recherches. C'est pourquoi, je souhaite remercier un ensemble de personnes qui ont contribué, chacune à leur niveau, à la bonne réalisation de ce travail de fin d'études. Je remercie ainsi, tout particulièrement :

- Madame Valérie TARTACEDE-BOLLAERT, géomètre-experte, mon encadrante de stage et Monsieur Fabian BOLLAERT, géomètre-expert, pour m'avoir accueilli dans leur cabinet de géomètres-experts. Leurs expériences, leurs conseils, mais également leurs contacts m'ont permis de réaliser mon travail de fin d'études dans de bonnes conditions et je les en remercie. Je les remercie aussi de ne pas avoir suspendu mon stage durant la période de confinement due au Covid19 et d'avoir mis à ma disposition tous les éléments me permettant de réaliser mon stage dans de bonnes conditions.
- Madame Élisabeth BOTREL, maître de conférences au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM), qui a su être disponible et m'accompagner tout au long de ces cinq mois de travail. Professeure référente qui m'a dispensé de nombreux conseils et remarques qui m'ont aidé dans mon travail.
- Tous les membres du cabinet TARTACEDE-BOLLAERT qui m'ont accueilli parmi eux, avec beaucoup de sympathie, et plus particulièrement Monsieur Lionel DARAGON en tant que géomètre principal, et Mesdames Amélie CONVERT, responsable du pôle copropriété, et Véronique MONTAGNESE, collaboratrice, toutes les deux ont su se rendre disponibles pour répondre à mes questions durant mon stage.
- Tous les professionnels que j'ai contactés et qui m'ont accordé de leur temps :
 - Madame Florence BAYAR-JAMMES, docteur en droit, membre de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC) et du groupe de recherche en copropriété (GRECCO),
 - Maître Charles BOHBOT, avocat,
 - Maître Jean-Robert BOUYEURE, avocat, docteur en droit, ancien Secrétaire de la Conférence des Avocats au Conseil d'État et à la Cour de Cassation,
 - Monsieur Denis BRACHET, géomètre-expert, président de la CNEC et membre du GRECCO,
 - Monsieur Xavier FOSSEY, promoteur immobilier,
 - Maître Patrice LEBATTEUX, avocat, ancien président de la CNEC et membre du GRECCO,
 - Monsieur Jean-Marc ROUX, docteur en droit et maître de conférences à Aix-Marseille Université,
- Ma famille pour m'avoir soutenu, accompagné et permis d'effectuer mes études dans de bonnes conditions aussi bien pendant la réalisation de ce travail de fin d'études que pour le reste de ma scolarité.
- Madame Maylis DESROUSSEAUX, maître de conférences au CNAM d'avoir accepté la présidence de ce jury.

Merci à vous tous.

Liste des abréviations

- AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
- AJDI : Actualité Juridique Droit Immobilier (revue)
- Al. : alinéa
- Ann. loyers : Annales des loyers et de la propriété commerciale (revue)
- Art. : article
- Art. R. : article, partie réglementaire
- Bull. civ. : Bulletin civil des arrêts de la Cour de cassation
- CA : Cour d'Appel
- Cass. 3^e civ. : Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile
- Ch. : chambre
- Chron. : chronique
- CNEC : Chambre Nationale des Experts en Copropriété
- Comm. : commentaire
- Const. – urb. : Construction – Urbanisme (revue)
- EDD : Etat Descriptif de Division
- Fasc. : fascicule
- GRECCO : Groupe de RECherche en COpropriété
- JCI : JurisClasseur (encyclopédie juridique)
- Loi ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- Loi ÉLAN : Loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- Loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
- Loyers et copr. : loyers et copropriété (revue)
- Obs. : observation
- Précit. : Précité
- RDI : Revue Droit Immobilier (revue)
- Rép. dr. immo : répertoire droit immobilier Dalloz (encyclopédie juridique)
- Sect. : section
- SHON : Surface Hors Œuvre Nette
- Spéc. : spécialement
- VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Table des matières	4
Introduction	5
I LE LOT TRANSITOIRE : UN USAGE NECESSAIRE, ETABLI DE LONGUE DATE, MAIS SOURCE DE CONTENTIEUX	12
I.1 UN USAGE, ISSU DE LA PRATIQUE, APPARU AVEC LE DEVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES PAR PHASES.....	12
I.1.1 Le lot transitoire : une apparition nécessaire, montrant des limites, pour les constructions non encore bâties.....	12
I.1.2 Le lot transitoire : un usage trouvant son utilité dans des constructions déjà existantes.....	17
I.2 L’USAGE DU LOT TRANSITOIRE MARQUE DE NOMBREUX CONTENTIEUX.....	20
I.2.1 Une définition doctrinale et jurisprudentielle du lot transitoire débutant dès les années 1980 mais qui devient rapidement insuffisante	20
I.2.2 La notion de copropriétaire pour le titulaire d’un lot transitoire, un sujet source de divergence et donc de contentieux	24
I.2.3 L’usage du droit de construire, un sujet également au cœur des contentieux	29
II LA NOTION DE LOT TRANSITOIRE, CONSACREE PAR LA LOI ÉLAN : QUELS REPERCUSSIONS, INCIDENCES ET IMPACTS POUR LES PRATIQUES ?	33
II.1 UNE DEFINITION ATTENDUE DU LOT TRANSITOIRE, RAPIDEMENT MODIFIEE ET PRECISEE PAR UNE ORDONNANCE DU 30 OCTOBRE 2019	33
II.1.1 La loi Élan apporte la première définition de la notion de lot transitoire.....	33
II.1.2 Les retouches issues de l’ordonnance du 30 octobre 2019	41
II.2 DES QUESTIONNEMENTS SOULEVES PAR LES NOUVELLES OBLIGATIONS ET SANCTIONS, APPLICABLES AUX LOTS TRANSITOIRES EXISTANTS ET FUTURS.....	45
II.2.1 Des obligations suffisantes et des sanctions applicables aux lots transitoires existants et futurs	45
II.2.2 Des nouvelles obligations soulevant des questionnements sur les conséquences en cas de non mise en conformité du statut des lots transitoires.....	48
Bibliographie	56
Résumé	63

Introduction

La copropriété est un mode de gestion ancien des immeubles bâtis, puisqu'elle est utilisée dans notre société depuis l'antiquité, même, si la copropriété telle que nous la connaissons aujourd'hui ne ressemble plus beaucoup à ses prémices qui ont vu le jour il y a environ 4 000 ans. Historiquement, comme nous l'indique Maître P. Lebatteux, « *la notion de copropriété est en soi très ancienne : elle est sans doute née le jour où deux personnes ont décidé d'un commun accord de construire une maison de deux étages comprenant un appartenant par étage plus un escalier commun* »¹. En effet, la copropriété est née avec l'apparition des premières maisons à étages². Cependant, contrairement aux copropriétés d'aujourd'hui, elles n'étaient pas dotées de parties communes et se composaient seulement de propriétés privatives juxtaposées. Ainsi, la propriété de l'immeuble était gérée étage par étage. Cela a créé, pour chaque propriétaire, le droit de construire et d'entretenir son étage³. De ce fait, la réalisation et l'entretien du gros œuvre des immeubles étaient à l'initiative des propriétaires de chaque niveau. Par la suite, le droit coutumier est venu encadrer les relations entre les propriétaires et apporter des solutions aux difficultés rencontrées dans la pratique⁴. Ce sont notamment, la coutume d'Auxerre et la ville de Grenoble qui ont inspiré le législateur de l'époque. En effet, la coutume d'Auxerre de 1561, en son article 116, apportait une définition précise pour les répartitions d'entretien entre les propriétaires⁵.

C'est ensuite ce droit coutumier qui a inspiré la rédaction, en 1804, de l'article 664 du Code civil qui prévoyait que « *lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les copropriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche. Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage*

¹ Lebatteux P., « *Les origines de la copropriété* », AJDI, 2006, pp. 519 et s., spéc. p.519

² Michalopoulos C., « *Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble* », RDI, 1995, pp 409

³ Lebatteux P. art. préc., pp 519 et s.

⁴ Voyant J., « *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis* », Sénat, Rapport n°178, 1e juin 1965, p.2

⁵ Foyer J., « *De l'article 664 du code civil à la loi de 1965* », AJDI 2006, pp 526 et s.

fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite »⁶. Dans cet article 664 du Code civil, unique article traitant de la copropriété, au début du XIX^{ème} siècle, le législateur définit uniquement une répartition des charges d'entretien du gros œuvre, mais rien concernant le mode de gestion. De plus, cet article ne s'appliquait qu'à défaut de convention contraire établie entre les propriétaires, il s'agissait donc, d'un article supplétif. Bien que ce premier article, venant encadrer la notion de copropriété, présentait quelques insuffisances, cette situation n'a pas, pour autant, été à l'origine de nombreux contentieux. En effet, à cette époque, l'usage de la copropriété restait limité. Sa démocratisation commence à l'issue de la première guerre mondiale, car à cette période, la demande de logements en ville était forte mais il y avait peu d'offres. C'est cela qui va favoriser le développement de la division des maisons pour créer plusieurs logements⁷. Par ailleurs, la première guerre mondiale a été à l'origine de la destruction et la vétusté d'un grand nombre d'immeubles⁸. De ce fait, et pour pallier au manque, à l'insuffisance de logements⁹, le régime de la copropriété s'est développé rapidement. De plus, ce régime permettait de rendre accessible la construction à toute une catégorie de français en leur permettant de s'unir pour financer une opération de construction¹⁰. Ainsi, après avoir encadré le régime de la copropriété pendant plus de 130 ans, l'article 664 du Code civil est abrogé par la loi du 28 juin 1938 «tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements» venant apporter un nouveau cadre juridique à cette notion avec une dizaine d'articles nouveaux¹¹. Elle a introduit de nouvelles notions, qui sont toujours d'actualité aujourd'hui. La loi du 28 juin 1938, est venue imposer la rédaction du «*règlement de copropriété*»¹², qui peut ensuite être publié pour être opposable aux tiers. En tout état de cause, dès l'origine, ce document vient gérer les relations entre les différents copropriétaires. De plus, cette loi impose une organisation à la

⁶ Code civil, Art. 664, applicable jusqu'au 27 juin 1938

⁷ Voir en ce sens : Kischinevsky-Broquissse E., « La copropriété des immeubles bâtis », Litec, 4^{ème} édition, 1989, spéc. pp. 4

⁸ Voyant J., « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis », Sénat, Rapport n°178, 1^{er} juin 1965, pp. 2 et s

⁹ Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, « Guide pratique de la copropriété », Groupe Eyrolles, 2006

¹⁰ Voyant J. « Il parut nécessaire de faire accéder à la propriété toute une catégorie de Français de condition moyenne, incapables sans doute de financer une opération de construction dans son ensemble, mais susceptible d'y contribuer pour partie. », Sénat, Rapport n°178, 1^{er} juin 1965, spéc. p. 3

¹¹ Foyer J., « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », AJDI 2006, pp. 526 et s.

¹² Voyant J., « Il parut nécessaire de faire accéder à la propriété toute une catégorie de Français de condition moyenne, incapables sans doute de financer une opération de construction dans son ensemble, mais susceptible d'y contribuer pour partie. », Sénat, Rapport n°178, 1^{er} juin 1965, spéc. p. 3

gestion de la copropriété. Outre le règlement de copropriété, elle introduit la notion de « *syndicat des copropriétaires, expression empruntée à la pratique grenobloise* »¹³, précédemment citée, qui regroupe l'ensemble des copropriétaires qui prend des décisions lors des assemblées générales pour veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble. Elle crée également le terme de « *syndic qualifié d'agent officiel* »¹⁴, qui lui, va être chargé de mettre en œuvre les décisions prises lors des assemblées générales.

Le législateur était ainsi venu apporter un véritable statut au régime de la copropriété. Toutefois, il subsistait encore des insuffisances, notamment concernant la prise des décisions pour la réalisation d'amélioration du bâtiment. En effet, celles-ci devaient être prises à l'unanimité des copropriétaires. Cela limite donc très fortement la possibilité de réaliser des travaux d'évolution de la copropriété. De plus, les articles de cette loi, à l'instar de l'article 664 du Code civil, qu'ils sont venus remplacer, conservent un caractère supplétif¹⁵. Il s'agit d'une autre insuffisance du nouveau cadre législatif. En regardant plus en détail les articles de la loi du 28 juin 1938, nous constatons que, dans de nombreux articles, la mention « *à défaut de convention contraire* »¹⁶ est présente. C'est en partie à cause de cette caractéristique et de la hausse du nombre de copropriétés que le législateur s'est trouvé dans l'obligation de rédiger une nouvelle loi, au caractère impératif¹⁷.

Il s'agit de la loi du n°65-557 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 qui sont venus poser un cadre plus strict à la notion de copropriété. Le législateur a rendu impératif un grand nombre des articles de cette loi via son article 43 « *toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites* »¹⁸. Le législateur apporte

¹³ Voyant J., « Il parut nécessaire de faire accéder à la propriété toute une catégorie de Français de condition moyenne, incapables sans doute de financer une opération de construction dans son ensemble, mais susceptible d'y contribuer pour partie. », Sénat, Rapport n°178, 1e juin 1965, p.

¹⁴ Ibid

¹⁵ Voir en ce sens : Kischinewsky-Broquissse E., « La copropriété des immeubles bâtis », Litec, 4ème édition, 1989, spéc. pp 11

¹⁶ Mention présente dans les articles 6, 7, 9 et 10 de la loi du 28 juin 1938, tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, cité par Michalopoulos C., « Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble », RDI, 1995, pp 409

¹⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 43 « toutes choses contraires aux articles 6 à 37 sont non écrites ».

¹⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 43

donc, non seulement un cadre impératif à une majeure partie de la loi, mais également une évolution pour la gestion et le fonctionnement de la copropriété. Il est prévu dès son article 1er quels sont les immeubles soumis à ce régime, « *la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* »¹⁹. Pour la première fois, la notion de lot fait son apparition dans le régime de la copropriété. Dès lors, il n'est plus question d'être propriétaire d'un étage comme précédemment, mais bien d'un lot de copropriété composé par « *une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* »²⁰. Cette définition du lot de copropriété est précisée par les articles 2, 3 et 4 de cette même loi dans la mesure où ils apportent une définition de la notion de « *parties privatives* »²¹ et « *parties communes* »²². L'objectif du législateur est affirmé. Il souhaite apporter une définition juridique précise pour garantir le droit des copropriétaires et faciliter la gestion et l'administration des immeubles en copropriété. Pour accentuer sa volonté, il rend obligatoire la rédaction et la publication²³ du règlement de copropriété. De plus, notamment afin de faciliter l'évolution des immeubles en copropriété, le législateur a introduit différentes majorités²⁴ en fonction des décisions à prendre et des éléments à adopter lors des assemblées générales. En conséquence, il n'est plus nécessaire d'obtenir l'unanimité des copropriétaires pour réaliser des travaux d'amélioration, comme c'était le cas avec la loi du 28 juin 1938.

Cette loi du 10 juillet 1965 a apporté une évolution positive dans la gestion et l'administration des copropriétés. Depuis maintenant plus de cinquante ans, elle fait référence, puisqu'un grand nombre d'immeubles bâtis sont soumis à ses dispositions. Elle a certes, subi un certain nombre de modifications règlementaires et législatives à plusieurs reprises au court du temps. Toutefois, elle a organisé et elle continue d'organiser la vie des immeubles placés sous le régime de la copropriété. Cette loi a également été accompagnée d'un grand nombre de jurisprudences qui sont venues arbitrer des contentieux rencontrés

¹⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 1

²⁰ Ibid

²¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 2, « *Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.* »

²² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art.3 et 4, « *Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.* »

²³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 8

²⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 24, 25 et 26

dans la pratique. La jurisprudence a également validé certaines pratiques et notamment celle relative à la notion des lots transitoires. Cette notion de lot transitoire, également appelée « lot d'attente », ou encore « lot par anticipation », est apparue dans la doctrine et la jurisprudence dès le début des années 1980, même s'il faut attendre 1993 pour que la Cour d'appel de Paris définisse les lots transitoires comme des « *lots de copropriété formés de terrains non bâtis privativement réservés à l'exercice exclusif du titulaire d'y édifier une construction avec affectation d'une quote-part des parties communes* »²⁵.

La jurisprudence a dû apporter une définition à cette forme particulière de lot en raison du développement de son usage qui engendrait un nombre croissant de contentieux. La loi du 10 juillet 1965 était muette quant à la question des constructions par phases. Cette pratique connaît un fort développement dans les années 1980 et l'usage du lot transitoire vient répondre à un besoin rencontré par les professionnels de l'immobilier et notamment les promoteurs. L'utilisation des lots transitoires facilite la réalisation de grands ensembles immobiliers, en permettant notamment les constructions par tranches. La réalisation du premier bâtiment et de la vente de l'ensemble des lots qui le compose, financent les autres constructions prévues au programme. Le promoteur conserve donc un droit de construire afin qu'il puisse réaliser la suite de son projet immobilier. Le lot transitoire est également couramment utilisé dans les ventes en l'état de futur d'achèvement. En effet, cela permet au promoteur de conserver un droit de construire pour la suite de son projet tout en commençant à procéder à la vente des lots déjà construits. Par ailleurs, les lots transitoires, permettent aussi de conférer des droits à construire pour certains lots. Tel est le cas pour les lots qui se situent au rez-de-chaussée en leur réservant le droit de construire sur jardin ou encore pour les lots se trouvant au dernier étage de l'immeuble pour leur réserver un droit de construire sur terrasse.

Le développement des centres villes avec de nombreux immeubles et ensembles immobiliers a très largement contribué à la création de lots transitoires. Mais en parallèle, cela a également nourri le contentieux et donc les jurisprudences relatives à cette forme particulière de lots. C'est pourquoi, le législateur, avec la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi Élan est venu mettre à jour la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des

²⁵ CA Paris, 23^e ch. B, 22 octobre 1993, JurisData n° 1993-023080

immeubles bâtis et surtout apporter une définition à la notion de lot transitoire. C'est ainsi, que cette forme de lot a été introduit de manière législative dans le régime de la copropriété. En effet, la loi Élan venant modifier l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 y a ajouté une définition du lot transitoire : un lot de copropriété peut être un lot transitoire « *formé d'une partie privative et constitué d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et une quote-part de parties communes correspondantes* »²⁶. Il convient donc de se demander si cette définition faite par le législateur vient répondre aux attentes et besoins des professionnels.

Cette nouvelle définition du lot de copropriété, qui intègre la notion de lots transitoires, soulève néanmoins des interrogations. En effet, il s'agit de savoir comment s'applique cette définition lorsque le droit de construire a été réservé à un lot situé au dernier étage de l'immeuble dans l'objectif de réaliser une surélévation. Dans ce cas, il n'est pas possible de prévoir les constructions « *sur une surface déterminée du sol* »²⁷. De plus, il va être nécessaire de savoir si la « *quote-part de parties communes correspondantes* »²⁸ renvoie au droit de construire ou à la construction qui sera réalisée. La réponse à cette question aura un fort impact concernant la participation financière aux charges de la copropriété pour le titulaire du lot transitoire. Par ailleurs, lors de la création du lot transitoire, le droit de construire doit être « *précisément défini quant aux constructions qu'il permet de faire* »²⁹, ainsi son utilisation doit être rigoureuse et précise afin que ce lot soit qualifié de lot transitoire au sens de la loi.

Au-delà de la définition du lot transitoire, le législateur a prévu le contrôle de son usage. En effet, la loi impose que « *la création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété* »³⁰. Par la loi Élan, le législateur est aussi venu compléter le cadre pour la création et la gestion des lots transitoires. De plus, ce cadre doit également être appliqué aux lots transitoires déjà existants, et non seulement aux futurs,

²⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1 al. 3, version issue de la loi Élan applicable du 24 novembre 2018 jusqu'au 31 mai 2020

²⁷ Ibid

²⁸ Ibid

²⁹ Ibid

³⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1 al. 4, version issue de la loi Élan applicable du 24 novembre 2018 jusqu'au 31 mai 2020

puisque la loi Élan indique que « *les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* »³¹. Ce délai implique un travail conséquent pour les syndicats qui vont devoir réaliser un inventaire de toutes les copropriétés qui ont besoin de mettre à jour leur règlement. Si tel est le cas, c'est un élément qu'il va falloir inscrire à l'ordre du jour de toutes les assemblées générales qui se tiendront depuis la promulgation de cette loi. Le législateur a prévu que le non-respect de la mise en conformité dans un délai de trois ans entraînera des sanctions pour les propriétaires des lots transitoires. Cependant, à l'heure actuelle, personne ne sait exactement quelles mesures seront prises pour sanctionner les cas qui ne seraient pas en adéquation avec les obligations de ce texte. Toutes ces nouveautés et notamment les nouvelles obligations assorties d'un régime de sanctions posent un certain nombre de questions quant aux conséquences engendrées sur la pratique et l'usage des lots transitoires. L'ordonnance du 30 octobre 2019³², publiée moins d'un an après la promulgation de la loi Élan, et prise en application des dispositions de cette même loi a permis de clarifier, moderniser et adapter les règles qui organisent et gouvernent le régime de la copropriété. Concernant la définition des lots transitoires, elle est venue y apporter une modification en supprimant la formulation « *sur une surface déterminée du sol* »³³, ce qui permet, notamment d'avoir recours aux lots transitoires dans des opérations de surélévation de bâtiments.

L'existence du lot transitoire, né dans les années 1970 afin de rendre possible le fort développement immobilier urbain, a été ponctuée de nombreux contentieux portant sur sa définition même et son usage (I). La récente loi Élan de 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019, venant préciser sa définition et son régime, lui donnent une consécration législative ; pour autant, les droits et obligations apportés par le législateur soulèvent des questionnements quant à leur mise en place (II).

³¹ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, art. 206, II

³² Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

³³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1 al. 3, version issue de la loi Élan applicable du 24 novembre 2018 jusqu'au 31 mai 2020

I Le lot transitoire : un usage nécessaire, établi de longue date, mais source de contentieux

Avec le développement de l'habitat urbain, l'existence du lot transitoire était devenue une nécessité pour les professionnels de l'immobilier. Pour autant, la loi du 10 juillet 1965 était muette quant à la question des constructions par phases et son avènement a ainsi été le résultat de la pratique (I.1). Mais cet usage du lot transitoire, plébiscité par les professionnels, a donné lieu à un grand nombre de contentieux portant notamment, sur sa définition ainsi que sur les droits et obligations qu'il confère à son bénéficiaire. Par conséquent, cela montre que cette notion est plus complexe qu'il ne semble (I.2).

I.1 Un usage, issu de la pratique, apparu avec le développement des constructions immobilières par phases

Comme indiqué, la notion de lot transitoire est née pour répondre à certains besoins de la pratique que le législateur n'avait pas encore définis ou appréhendés. En effet, le développement des constructions de grands ensembles immobiliers a modifié les habitudes de la construction en raison du développement de programme de constructions par tranches successives. Les lots transitoires ont alors permis aux promoteurs de réaliser des ventes en l'état futur d'achèvement lorsqu'ils ont débuté la réalisation de constructions par tranches (I.1.1). Cependant, l'usage du lot transitoire, pour les grands ensembles immobiliers, a montré des limites et le lot transitoire a aussi trouvé sa place dans les constructions déjà bâties, particulièrement dans des projets de surélévations ou de constructions sur jardin (I.1.2). Ainsi, toute cette diversité de pratique sont ensuite venues nourrir le contentieux, auquel le législateur va tenter de répondre.

I.1.1 Le lot transitoire : une apparition nécessaire, montrant des limites, pour les constructions non encore bâties

À la suite de la seconde guerre mondiale, il a fallu faire face à une demande de logements toujours plus importante. C'est ainsi que dans les années 1960-1970, se sont développés les programmes de constructions d'immeubles collectifs et plus généralement,

une forte urbanisation³⁴. Les acquisitions foncières par les promoteurs connaissent un essor important, d'autant qu'à cette période, avec un prix du foncier très bas, l'opération ne représente pas un investissement trop conséquent. Cela permet de concevoir puis de réaliser des grands ensembles immobiliers composés de plusieurs bâtiments et comprenant à la fois des parties destinées aux logements, aux bureaux ou encore aux commerces. Pour gérer le fonctionnement de ces grands ensembles immobiliers une fois réalisés, en tout ou partie, le régime de la copropriété s'est souvent montré le plus adapté, ou du moins le plus couramment utilisé car encadré par la loi du 10 juillet 1965³⁵. Toutefois, les promoteurs, qui ont réalisé ce type d'aménagements, souhaitent avoir, d'une part, une marge de manœuvre pour adapter, le cas échéant, le projet initial et d'autre part, une sécurité financière pour le promoteur. Or, à cette époque, le cadre législatif ne proposait aucune disposition adaptée à ces besoins. En effet, pour que la loi du 10 juillet 1965 s'applique, il faut que les immeubles soient déjà construits, ce qui n'est pas le cas dans un programme de construction par tranches. C'est ainsi que le lot transitoire a été créé³⁶. Le promoteur réalise une première partie de l'ensemble immobilier, le plus souvent un premier bâtiment et définit le reste de son projet dans un lot transitoire. Le lot transitoire lui permet ainsi à la fois d'anticiper l'avenir du projet en le définissant dès le début de l'opération et à la fois de conserver un droit de construire pour le reste du projet. De plus, la vente des lots déjà réalisés, permet au promoteur de disposer de la trésorerie suffisante pour financer la suite du projet qui était défini dans le lot transitoire. C'est ainsi, qu'une nouvelle façon de penser la réalisation des grands ensembles immobiliers est née, où le lot transitoire était un élément indispensable et central. Dès lors, les promoteurs acquièrent le foncier, prévoient un projet global, n'en réalisent qu'une partie dans le but de la vendre rapidement afin de pouvoir financer le reste du projet qui est défini dans un lot transitoire. De plus, les promoteurs n'ont pas besoin d'attendre l'achèvement de la construction de la première tranche pour commencer la vente des lots qui la composent. En effet, ils réalisent des ventes sur plans, pratique qui est, encore de nos jours, au cœur des projets de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

³⁴ Voir en ce sens : Kischinewsky-Broquisse E., « La copropriété des immeubles bâtis », Litec, 4ème édition, 1989, spéc. pp 11

³⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1 - I

³⁶ Dalbin J-F., « Copropriété par phase – Lot transitoire », Droit et ville, 2012, n°72, pp. 259-270, spéc. p.261

Toutefois, il convient de signaler que l'usage du lot transitoire, même s'il est au cœur des constructions immobilières par tranches successives, peut également être la source d'un très fort aléa pour son titulaire, dans le cas présent le promoteur. En effet, le promoteur peut rencontrer des difficultés s'il souhaite faire évoluer son projet initial, mais également s'il ne peut plus réaliser les constructions prévues à l'origine du fait de modifications et d'évolutions des règles d'urbanisme ou si le projet est amené à être suspendu, voire annulé. C'est, par exemple, la situation à laquelle se sont trouvés confrontés les promoteurs du projet de « *la tour Apogée qui devait être la première tour parisienne avant la tour Montparnasse* »³⁷. Ce projet devait être, à l'origine dans les années 1960, un ouvrage monumental situé place d'Italie à Paris, souhaité par Georges Pompidou alors Président de la République. Cette tour à construire, qui venait s'intégrer dans un grand projet immobilier regroupant plusieurs bâtiments, devait représenter un lot de copropriété de 100 000 à 140 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) consistant en un lot transitoire et ainsi grevé de l'obligation du paiement des charges bien que non encore construit. Ainsi, cette tour non encore construite implique néanmoins des dépenses. Cependant, à la mort de Georges Pompidou, en avril 1974, son successeur, Valéry Giscard d'Estaing a refusé l'édification de la tour Apogée. Ainsi, pendant plus de quatorze ans, des charges ont été appelées pour le lot transitoire que constituait la tour Apogée, et ce alors même qu'elle n'était pas construite et qu'il s'agissait donc, encore d'un terrain nu. Ces charges, au vu du projet qui devait être réalisé initialement, représentaient annuellement plusieurs millions de francs à l'époque soit entre 300 000 et 400 000 € aujourd'hui. Il a fallu attendre la réalisation de l'opération Grand Écran en 1988 pour que l'appel des charges de la tour Apogée cesse³⁸ car ce projet a été intégré à cette nouvelle opération. Cet exemple permet de constater que l'abandon ou l'impossibilité de réaliser un projet prévoyant l'usage de lot transitoire peut représenter une charge financière lourde de conséquences pour le réalisateur du projet.

Si l'exemple de la Tour Apogée peut montrer certaines limites, voire même un échec de l'usage du lot transitoire, il n'en a pas été de même pour tous les projets ayant eu recours au lot transitoire. En effet, il est important de souligner que d'autres grands projets

³⁷ Dalbin J-F., « Copropriété par phase – Lot transitoire », Droit et ville, 2012, n°72, pp. 259-270, spéc. p.264

³⁸ Ibid

comprenant des constructions immobilières successives destinées à être soumises au régime de la copropriété se déroulent avec succès. Prenons l'exemple du projet Maine-Montparnasse, à Paris, livré en 1973 qui devait venir s'inscrire dans la continuité du projet de la place d'Italie avec la tour Apogée, mais qui aura finalement été le premier à donner vie à une grande tour parisienne³⁹. Il s'agit de l'un des plus grands projets de constructions de l'époque. En effet, il est constitué d'un centre commercial, inauguré en 1972, l'actuel Montparnasse Rive Gauche, renommé en 2015, de la tour Montparnasse, inaugurée en 1973 et de deux autres bâtiments. Cela montre bien la possibilité de réaliser des grands ensembles immobiliers par tranches successives en ayant eu recours au lot transitoire. De même, le lot transitoire a également été mis à profit dans les années 1970 pour la construction par tranches d'une gigantesque copropriété de près de 5 000 logements, Grigny 2⁴⁰. Cette copropriété, seconde copropriété en Europe par la taille est administrée par un syndicat principal et vingt-sept syndicats secondaires. Toutefois, aujourd'hui il s'agit d'une copropriété en difficulté, notamment dû à sa taille. Ainsi, avoir utilisé les lots transitoires pour réaliser des grands ensembles immobiliers peut parfois conduire à des situations délicates à gérer par la suite.

Comme nous venons de le voir, un des premiers usages du lot transitoire a permis de réaliser des grands ensembles immobiliers, mais il a pu également conduire à des situations délicates, telle que celle de la tour Apogée où un appel de charges extrêmement élevé fut demandé pour un terrain pourtant resté nu. Au-delà de ce premier cas d'usage, avec l'inflation du prix du foncier, notamment dans les grandes villes, les promoteurs ont aussi rencontré de plus en plus de difficultés pour acquérir de grandes surfaces afin de réaliser en un seul et même projet des constructions de grands ensembles immobiliers. Ainsi, s'est ajouté au problème de l'augmentation du prix du sol, la raréfaction du foncier disponible. En conséquence, obtenir toutes les parcelles nécessaires à la réalisation d'un grand ensemble, demande beaucoup de temps. Ces éléments ont contribué à faire évoluer la pratique des promoteurs, qui vont moins recourir à la construction par tranches successives pour privilégier la réalisation de plusieurs petits projets, bâtiment par bâtiment. De ce fait, le lot transitoire ne représente plus le droit de construire un bâtiment dans sa

³⁹ Dalbin J-F., « Copropriété par phase – Lot transitoire », *Droit et ville*, 2012, n°72, pp. 259-270, spéc. p.264

⁴⁰ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

globalité mais le droit de construire les différents lots qui constituent le bâtiment en cours de construction. Cela permet notamment de commencer les travaux plus rapidement car ils nécessitent une plus petite unité foncière qui est donc plus aisée à acquérir. Ainsi, le promoteur va uniquement payer des charges sur un projet réalisé dans sa globalité. En effet, puisqu'il ne procède pas à des constructions par tranches successives, il n'est donc pas titulaire d'un droit de construire pour des bâtiments futurs. Ainsi, il n'est pas tenu de payer des charges sur des constructions projetées. De plus, le promoteur est libre de faire évoluer son projet au rythme de sa réalisation bâtiment par bâtiment, puisqu'il ne s'agit pas d'un seul et même grand projet mais bien de plusieurs petits projets distincts. Dès lors, le promoteur peut, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, adapter son projet à l'évolution de la demande du marché. Cet élément était plus difficile à mettre en place lors de la réalisation de constructions par tranches successives, puisque le projet devait être défini dans sa globalité et donc plus difficile à modifier. Toutefois, le lot transitoire, n'est pas pour autant tombé en désuétude. En effet, les professionnels vont continuer à en avoir l'usage pour les différents lots constituant le bâtiment en cours de construction et non plus pour le bâtiment en lui-même. Cela, permet au promoteur de réaliser la vente de ces lots avant même qu'ils ne soient réellement réalisés. Cela montre bien que l'usage du lot transitoire a été amené à évoluer en fonction des pratiques, et des contraintes du marché dont notamment l'augmentation du prix du foncier.

Nous avons constaté que la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne prévoyait aucune modalité pour la réalisation des constructions par tranches avec la vente en l'état futur d'achèvement⁴¹. En conséquence, les professionnels de l'immobilier ont créé la notion de lot transitoire afin de répondre à ce besoin. Le lot transitoire a ensuite évolué au fil du temps et des pratiques pour confirmer sa place, et son utilité dans les projets immobiliers de constructions à bâtir autres que les constructions par tranches. Plus tard, il a également trouvé un autre usage mais dans le cas d'immeubles déjà bâtis et de copropriétés de taille plus modeste.

⁴¹ Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020, D. Brachet le 1^{er} mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

I.1.2 Le lot transitoire : un usage trouvant son utilité dans des constructions déjà existantes

Dans une copropriété existante, un copropriétaire d'un lot au rez-de-chaussée peut se voir ajouter, via un lot transitoire, un droit de construire sur son jardin privatif. De même, par l'intermédiaire d'un lot transitoire, le titulaire d'un lot se trouvant au dernier étage peut se voir conférer le droit de construire sur terrasse ou de surélever le bâtiment. Ainsi, le lot transitoire permet d'anticiper des projets de modification de l'immeuble. De ce fait, les titulaires sont propriétaires de leur lot de copropriété et d'un lot transitoire constitué d'un droit de construire. Ces possibilités vont faire augmenter l'usage des lots transitoires dans les petites copropriétés et participer à leur développement. En effet, l'une « *des caractéristiques de ces lots transitoires est d'être voués, en principe, à disparaître pour laisser place à un certain nombre de lots définitifs* »⁴². En l'occurrence, il s'agit bien de créer un lot temporaire constitué d'un droit de construire et destiné à disparaître pour donner lieu à un lot réel qui vient en compléter ou en créer un autre après construction. Ainsi, l'usage du lot transitoire a permis de gérer et d'encadrer certaines évolutions de la copropriété.

De plus, l'usage du lot transitoire s'est généralisé car il facilite la mise en œuvre de la surélévation. Également dans le but de favoriser les opérations de surélévation, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi Alur est venue modifier l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 en changeant la majorité requise pour la réalisation de ces travaux. Désormais, la décision de réaliser une surélévation « *est prise, non plus à l'unanimité de ses membres, mais à la majorité de l'article 26 de la loi* »⁴³ du 10 juillet 1965, soit « *à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix* »⁴⁴. La loi Alur a également supprimé le droit de veto des copropriétaires du dernier étage pour lui subsister un droit de priorité. Ainsi, ils ne peuvent plus s'opposer à la réalisation des travaux de surélévation, mais ils ont un droit de priorité pour acheter les lots créés par ces travaux. En effet, désormais, nous pouvons lire à l'alinéa 4 de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965 que « *les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit*

⁴² Atias C et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilalix, 2017, spéc. p.48, point 79.

⁴³ Atias C., *Les conséquences de la loi Alur en copropriété immobilière*, 2014, Edilalix, spéc. p.30

⁴⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 26

de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés »⁴⁵. Toutefois, la loi Alur ne permet pas de « déterminer précisément les titulaires de ce droit de priorité en cas de surélévation partielle du dernier étage »⁴⁶. Le syndic fait une offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification aux copropriétaires de l'étage supérieur. Cette notification doit indiquer le prix et les conditions de vente. Il en est de même si le syndicat procède à la cession de son droit de surélévation⁴⁷. Ainsi, en l'absence de lot transitoire, les copropriétaires du dernier étage, qui souhaitent réaliser une surélévation, doivent impérativement demander l'approbation des autres copropriétaires lors d'une assemblée générale⁴⁸.

À l'inverse, si le copropriétaire d'un lot de l'étage supérieur d'un bâtiment dispose d'un lot transitoire afin de réaliser une surélévation de son lot, alors il n'a pas à obtenir l'autorisation du syndicat lors d'une assemblée générale. En effet, cette autorisation lui a déjà été accordée lors de la création du lot transitoire et de la mention de son existence dans l'état descriptif de division (EDD)⁴⁹. Certes, il doit payer des charges sur cette surélévation alors même que la construction n'est pas encore réalisée ; cependant, il est libre d'effectuer les travaux quand il le souhaite sans avoir à en demander l'autorisation aux autres copropriétaires. Toutefois, l'usage du lot transitoire nécessite d'être vigilant. En effet, « un lot transitoire ne peut exister sans comporter une quote-part des parties communes »⁵⁰ qui lui sont liées. Cela implique donc que son titulaire est tenu de participer aux charges de la copropriété à hauteur des quotes-parts dont est doté le lot transitoire. Dans le cas où le titulaire d'un lot transitoire ne réalise pas la surélévation ou la

⁴⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 35, al. 4

⁴⁶ Roux J-M., *La copropriété sur ordonnance*, Edilax, 2019, spéc. p.25

⁴⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 35, al. 5

⁴⁸ CA Paris, 23^e ch. B, 9 février 2006 n°05/07207 : Loyers et copr., mai 2006, n°5, comm. 113, obs. Vigneron G., « Droit de construire » ; Cass. 3^e Civ., 4 novembre 2010, n°09-70.235 ; Cass. 3^e Civ., 8 juin 2011, n°10-20.276 : Loyers et copr., sept. 2011, n°9, comm. 254, obs. Vigneron G., « Droit de construire » ; AJDI, 2012, p. 353, n°5, obs. Tomasin D. « Le titulaire d'un lot provisoire a le droit d'édifier sans autorisation de l'assemblée générale » ; Dalloz actualité, 17 juin 2011, obs. Rouquet Y., « Lot transitoire : modalités d'exercice du droit de construire ».

⁴⁹ CA Paris, 23^e ch. B, 9 février 2006 n°05/07207 : Loyers et copr., mai 2006, n°5, comm. 113, obs. Vigneron G., « Droit de construire » ; Cass. 3^e Civ., 4 novembre 2010, n°09-70.235 ; Cass. 3^e Civ., 8 juin 2011, n°10-20.276 : Loyers et copr., sept. 2011, n°9, comm. 254, obs. Vigneron G., « Droit de construire » ; AJDI, 2012, p. 353, n°5, obs. Tomasin D. « Le titulaire d'un lot provisoire a le droit d'édifier sans autorisation de l'assemblée générale » ; Dalloz actualité, 17 juin 2011, obs. Rouquet Y., « Lot transitoire : modalités d'exercice du droit de construire ».

⁵⁰ Atias C et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilax, 2017, spéc. p.50, point 83.

construction qui constitue la partie privative de son lot, il demeure dans l'obligation de continuer à contribuer aux charges de la copropriété en fonction de ses quotes-parts de parties communes. C'est en ce sens qu'a statué la Cour de cassation dans son arrêt du 14 novembre 1991 en indiquant que le lot transitoire n'est pas assujéti « à un régime particulier »⁵¹. C'est également ce qui a été mentionné en doctrine : « l'impossibilité de réaliser les parties privatives des lots définitifs qui devaient se substituer au lot transitoire, ne fait pas disparaître ce dernier »⁵². Selon des auteurs, il faut noter qu'un lot devenu temporairement ou définitivement inconstructible, continue d'exister et que son titulaire reste assujéti aux paiements des charges⁵³.

Ainsi, cela montre qu'il est important de mesurer le risque de l'utilisation du lot transitoire. Il peut conférer à son titulaire un avantage certain en lui donnant la possibilité de construire et ainsi d'apporter une plus-value à son bien. À l'opposé, la non-exécution ou la perte du droit de construire ne l'exonère pas de continuer à participer aux charges générales de la copropriété à hauteur des quotes-parts de parties communes attachées au lot transitoire. Ainsi, même si à l'origine, l'usage du lot transitoire est apparu pour répondre à un besoin des professionnels de l'immobilier dans le cadre de nouvelles constructions, il a ensuite trouvé un usage dans les copropriétés de plus petite taille pour envisager des futures constructions.

Le lot transitoire s'agit d'une notion créée par la pratique, pour répondre à des besoins, et sans définition initiale du législateur. Son usage réel a donc suscité de nombreux contentieux qui vont être à l'origine de la jurisprudence venant définir et encadrer cette notion de lot transitoire.

⁵¹ Cass. 3^e civ., 14 novembre 1991, n°89-21.167 : *Bull. civ.* 1991, III, n°275 p.162 : RDI, 1992, p. 109, n°1, obs. Capoulade P. et Giverdon C., « Copropriété. Répartition de la propriété de l'immeuble en lots. Lot transitoire. Nature » ; Recueil Dalloz, 1992, p. 277, n°22, obs. Tomasin D., « Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges ».

⁵² Atias C et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilaix, 2017, spéc. p.50, point 83

⁵³ Ibid

I.2 L'usage du lot transitoire marqué de nombreux contentieux

Même si le lot transitoire est apparu pour de faciliter la réalisation de certaines opérations immobilières ou de certains projets, il a néanmoins toujours été source de contentieux. Ces litiges concernent l'essence même de la notion, sa définition montrant ainsi qu'elle est imprécise (I.2.1), mais également les droits que le lot transitoire confère à son titulaire quant à son statut de copropriétaire (I.2.2) et enfin, les modalités d'usage du droit de construire (I.2.3). Ainsi, une intervention du législateur est attendue pour mettre un terme à ces contentieux.

I.2.1 Une définition doctrinale et jurisprudentielle du lot transitoire débutant dès les années 1980 mais qui devient rapidement insuffisante

Comme nous l'avons vu, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne prévoyait pas l'organisation des constructions immobilières par tranches et c'est donc pour y pallier que le lot transitoire a été créé. La création des termes « lot transitoire » est attribuée à Messieurs C. Giverdon et P. Capoulade, spécialistes du droit de la copropriété et rédacteurs de nombreux articles et ouvrages sur le thème de la copropriété. Dans un article qu'ils ont publié dans la revue « Administrer » dans les années 1980. À cette époque, il y a un clivage entre les universitaires et les jurisprudences autour de deux définitions du lot transitoire. Pour D. Tomasin, un autre spécialiste du droit de la copropriété, un lot de copropriété devait avoir une partie privative physiquement constituée⁵⁴. A contrario, P. Capoulade estimait que la partie privative pouvait être virtuellement définie physiquement rendant ainsi licite l'existence du lot transitoire⁵⁵. En 1989, la Cour de cassation, sans utiliser les termes de « lot transitoire », avait décidé de lui reconnaître une existence puisqu'elle admet qu'il soit saisissable⁵⁶. De plus, en 1991, cette même juridiction précisait que « *les lots dits « transitoires » ne sont pas assujettis à un régime particulier* »⁵⁷. Il s'agit de noter, que

⁵⁴ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

⁵⁵ Ibid

⁵⁶ Cass. 3e civ., 15 nov. 1989, n°87-18.188 : Bull. civ. 1989, III, n°213 p.117, Recueil Dalloz, 1990, n°15, p.216, obs. Capoulade et Giverdon C., « Le lot défini comme droit d'utiliser une surface déterminée du sol pour construire constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière ».

⁵⁷ Cass. 3e civ., 14 novembre 1991, n°89-21.167 : Bull. civ. 1991, III, n°275 p.162 : RDI, 1992, p. 109, n°1, obs. Capoulade P. et Giverdon C., « Copropriété. Répartition de la propriété de l'immeuble en lots. Lot transitoire. Nature » ; Recueil Dalloz, 1992, p. 277, n°22, obs. Tomasin D., « Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges ».

dans cette décision, le lot transitoire n'est pas encore explicitement reconnu puisque la Cour le mentionne comme un lot « dit » transitoire faisant ainsi écho à la formulation des universitaires précédents. Cela montre que ce type de lot est tout de même reconnu par la Cour dans l'administration des copropriétés, même s'il n'apparaît pas dans la loi. Par ces décisions, la Haute juridiction semble déjà accrédi-ter la position défendue par P. Capoulade, à savoir que le lot transitoire, bien que virtuel car composé d'un droit de construire, est licite. Par ailleurs, même si les arrêts précédents sont des arrêts de rejet, certains s'accordent à les reconnaître malgré tout comme des arrêts de principe⁵⁸. Nous verrons dans les développements ultérieurs que les juges du fond ainsi que la Cour de cassation sont restés fidèles à la conception développée dans ces arrêts de principe.

Ainsi, c'est dans ce sens, que plusieurs arrêts d'appel rendus en 1993 puis en 1995 ont apporté une définition plus précise du lot transitoire et des droits qui y sont attachés⁵⁹. Ces premières décisions ont précisé que le lot transitoire est un lot de copropriété constitué d'une part, d'une partie privative, laquelle est composée par le droit de construire et d'autre part, de parties communes correspondant aux quotes-parts affectées au lot par le règlement de la copropriété⁶⁰. Ces décisions des juges du fond vont même plus loin dans la définition puisqu'elles précisent que les « *terrains non bâtis [sont] privativement réservés à l'exercice exclusif du titulaire d'y édifier une construction* »⁶¹. Ainsi, le lot transitoire, tel que les juges du fond le définissaient à cette période, correspondait bien à un lot de copropriété à part entière. Il est conforme à la définition du lot de copropriété donnée par la loi du 10 juillet 1965 en son article 1^{er} dans sa rédaction initiale, à savoir qu'un lot de copropriété est composé par « *une partie privative et une quote-part de parties communes* »⁶². Néanmoins, la différence majeure entre un lot « classique » et un lot transitoire, réside dans le fait que la partie privative du lot transitoire n'a pas d'existence réelle au moment de sa création. Il est fondamental de retenir que la partie privative du lot transitoire est virtuelle car il « *a pour finalité de permettre l'édification par tranches*

⁵⁸ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020, généralement un arrêt de principe est un arrêt de cassation

⁵⁹ CA Paris, 23^e ch. B, 22 octobre 1993, JurisData n°1993-023080 ; CA Aix en Provence, 4^e ch. A, 30 mars 1995, JurisData n° 1995-044193

⁶⁰ Ibid

⁶¹ CA Paris, 23^e ch. B, 22 octobre 1993, JurisData n°1993-023080

⁶² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1^{er}

successives des bâtiments qui composent une copropriété »⁶³, comme nous l'avons déjà exposé.

C'est ce que soulignent également C. Atias et J-M. Roux, universitaires, spécialistes du droit de la copropriété, en indiquant que les lots transitoires sont « *dotés d'une constitution tout à fait particulière, afin de permettre indirectement la mise en vigueur du statut de la copropriété sur un immeuble dont certains bâtiments seulement ont été édifiés* »⁶⁴. En d'autres termes, ils renvoient à l'usage du droit de construire futur. La caractéristique « abstraite » et non matérielle de la partie privative du lot transitoire est pourtant à l'origine de nombreux contentieux et décisions comme nous le verrons ultérieurement. La Cour de cassation a, par la suite, validé la définition de la notion telle qu'elle résultait des décisions précédentes. Pour la Cour, dans un arrêt de 2010, bien que le lot transitoire soit un lot de copropriété comme les autres, le droit de construire, qui constitue sa partie privative, doit être « *suffisamment défini pour pouvoir être exercé par son titulaire* »⁶⁵. Ainsi, les magistrats de la Cour exigent ici une définition suffisante du droit de construire. L'adverbe « suffisamment » reste toutefois ambigu. Il semble avoir pour but de limiter les utilisations qui pourraient être qualifiées d'abusives, telle que l'absence de définition du projet à venir. Par conséquent, l'exigence formulée par la Cour impose une certaine anticipation puisque chaque lot transitoire doit répondre à un besoin pour le projet immobilier auquel il se rapporte. Cependant, la formulation de la Cour laisse place à différentes interprétations sur les éléments qui doivent définir le droit de construire pour qu'il soit conforme à la volonté du législateur⁶⁶. De plus, et toujours dans le but de contrôler son usage, un arrêt de la Cour de 2013 ait pu indiquer que pour retenir la qualification de lot transitoire, le droit de construire y afférent devait être mentionné dans le règlement de copropriété sous peine de non-validité du lot transitoire⁶⁷. Dans cette affaire la Cour reprochait à la juridiction d'appel d'avoir retenu « *que le promoteur [était]*

⁶³ Coutant-Lapalus C., « Statut de la copropriété – Lot transitoire », *Loyers et copr.*, janvier 2017, comm. 25, note sous Civ. 3^e, 3 nov. 2016, n°15-14.895

⁶⁴ Atias C. et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilaix, 2017, p.48, pt 78

⁶⁵ Cass. 3^e civ., 30 novembre 2010, n°09-72.386

⁶⁶ Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020 ; D. Brachet, le 1^{er} mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

⁶⁷ Cass. 3^e civ., 18 sept. 2013, n°12-16.361 : *Loyers et copr.*, nov. 2013, n°11, comm. 319, obs. VIGNERON G., « Composition du lot » ; AJDI, 2014, p. 212, n°3, obs. LE RUDIER N. « Nature juridique du droit de construire un nouveau lot » ; AJDI, 2014, p. 287, n°4, obs. TOMASIN D. « Composition de la partie privative d'un lot transitoire ».

propriétaire du lot de copropriété constitutif du droit de construire tel que décrit dans le règlement de copropriété, sans rechercher si la partie privative du lot [était] constituée du droit à construire [des] bâtiments »⁶⁸.

Les décisions successives des juridictions d'appel comme de la Cour de cassation concourent toutes à préciser et à encadrer la notion de lot transitoire dans la suite des arrêts de principe rendus en 1989 et 1991. Ainsi, un commentateur de l'arrêt rendu en 2013 indiquait qu'il y a des conditions précises à respecter pour que le lot transitoire soit reconnu⁶⁹ : il doit « *répondre à la définition du lot de copropriété énoncé à l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, [« le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables »⁷⁰] le lot transitoire doit être composé d'une partie privative constitué du droit de construire des bâtiments »⁷¹. Il s'agit en l'occurrence d'une « *condition exigée pour caractériser la réalité du lot »⁷² transitoire. Cette idée est partagée par un autre auteur, précisant en outre que « la qualification de lot transitoire, comme celle de lot de copropriété, doit donc s'attacher à une partie privative précisément décrite »⁷³. Une autre décision importante rendue en 2016 allant dans ce sens en validant la définition d'un lot transitoire donné en appel comme étant « *un lot composé pour sa partie privative du droit exclusif d'utiliser le sol pour y édifier une construction et d'une quote-part de parties communes »⁷⁴. En effet, les lots transitoires ont pour finalité la réalisation de la suite des bâtiments composant la copropriété. À ce titre, ils doivent permettre « *de définir les caractéristiques [des bâtiments] à venir »⁷⁵.****

Il faut le constater, la jurisprudence est venue préciser et imposer une définition plus affirmée du lot transitoire. En effet, le lot transitoire est un lot ayant pour particularité

⁶⁸ Cass. 3e civ., 18 sept. 2013, n°12-16.361 : Loyers et copr., nov. 2013, n°11, comm. 319, obs. VIGNERON G., « Composition du lot » ; AJDI, 2014, p. 212, n°3, obs. LE RUDIER N. « Nature juridique du droit de construire un nouveau lot » ; AJDI, 2014, p. 287, n°4, obs. TOMASIN D. « Composition de la partie privative d'un lot transitoire ».

⁶⁹ Vigneron G., note précit.

⁷⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1^{er}

⁷¹ Ibid

⁷² Ibid

⁷³ Tomasin D., note précit.

⁷⁴ Cass. 3^e civ., 3 novembre 2016, n°15-14.895 et 15-15.113, Loyers et copr., janv. 2017, n°1, comm. 25, obs. Coutant-Lapalus C., « Statut de la copropriété – Lot transitoire », JurisData n°2016-022914

⁷⁵ Coutant-Lapalus C., note précit.

d'avoir une partie privative constituée d'un droit de construire, donc un élément abstrait. Ce droit de construire doit faire l'objet d'une définition dans le règlement de copropriété. Or force est de constater qu'il est régulièrement oublié de porter la définition du lot transitoire dans le règlement de copropriété et c'est ainsi que le contentieux se noue. Toutefois, la jurisprudence n'est pas uniquement intervenue sur la définition du lot transitoire, elle a également apporté des éléments de réponse sur les droits et obligations que le lot transitoire confère à son titulaire. En effet, certains contentieux portent sur le fait de savoir si le titulaire d'un lot transitoire a le droit de participer et de voter aux assemblées générales ou encore s'il est tenu de participer aux charges de la copropriété. Ce sont autant de questions auxquelles les juges ont dû apporter des réponses revenant à interroger le statut même de copropriétaire pour le titulaire d'un lot transitoire.

I.2.2 La notion de copropriétaire pour le titulaire d'un lot transitoire, un sujet source de divergence et donc de contentieux

Nous avons vu qu'un arrêt de la Cour de cassation de 1991 avait censuré la décision rendue par la juridiction inférieure, en affirmant que « *les lots dits « transitoires » ne sont pas assujettis à un régime particulier* »⁷⁶. Dès lors, les magistrats de la Cour de cassation confirment que les titulaires de lots transitoires sont des « *copropriétaire[s] au sens de la loi du 10 juillet 1965* »⁷⁷. C'est également ce qu'expriment la doctrine reconnue, en indiquant que « *le titulaire d'un lot transitoire est copropriétaire, membre du syndicat. Il doit être traité comme tel à tous égards* »⁷⁸. En effet, de voir dans le lot transitoire un véritable lot de copropriété permet aussi à la Cour « *d'éliminer des qualifications plus subtiles tirées du statut de la copropriété ou du droit des biens* »⁷⁹. Cela a permis d'encadrer certaines pratiques du lot transitoire en le soumettant au régime de la loi du 10 juillet 1965, comme tout lot de copropriété. Selon des commentaires de cet arrêt de 1991,

⁷⁶ Cass. 3^e civ., 14 novembre 1991, n°89-21.167 : Bull. civ. 1991, III, n°275 p.162 : RDI, 1992, p. 109, n°1, obs. Capoulade P. et Giverdon C., « Copropriété. Répartition de la propriété de l'immeuble en lots. Lot transitoire. Nature » ; Recueil Dalloz, 1992, p. 277, n°22, obs. Tomasin D., « Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges ».

⁷⁷ Ibid

⁷⁸ Atias C. et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilaix, 2017, p.52, point 88

⁷⁹ Tomasin D., note précit.

la troisième chambre civile a mis « *fin à une longue procédure [et] tranché une question délicate dont la doctrine débattait depuis plus d'une décennie* »⁸⁰, cette clarification nécessaire montre bien que la pratique avait besoin d'être encadrée et que la Cour est venue répondre à ce besoin.

Par la suite, les juges du fond ont suivi cette qualification⁸¹. Tout d'abord, c'est un arrêt d'une cour d'appel en 1993, qui réaffirme que les « *lots dits transitoires ne sont pas assujettis à un régime particulier* »⁸² et donc que les titulaires de lot transitoire sont des copropriétaires au sens de la loi du 10 juillet 1965. Ensuite, dans un autre arrêt, une cour d'appel vient indiquer que « *le titulaire d'un lot transitoire a le droit de participer aux assemblées générales et de participer aux votes* »⁸³. Ces décisions viennent légitimer le droit des titulaires de lot transitoire à participer aux assemblées générales et exprimer leur volonté lors des votes. Il s'agit en effet d'un droit entre les mains de tous les copropriétaires. Plus tard, une cour d'appel dans un arrêt de 1999 rend un jugement allant dans le même sens que les deux précédents. Elle confirme, une fois encore, que le lot transitoire est un lot de copropriété. Elle vient ajouter de plus, que ce lot « *doit participer aux charges, conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965* »⁸⁴. En l'occurrence, qu'il faut distinguer, d'une part, les « *charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot* »⁸⁵ et d'autre part, les « *charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes* »⁸⁶ auxquelles il participera en fonction du critère d'utilité. Le fait que l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 s'applique, selon la Cour, au lot transitoire vient confirmer que ce type de lot est bien un lot de copropriété. Cette décision indique qu'il faut distinguer les charges de la même manière qu'elles soient afférentes à un lot de copropriété classique ou un lot transitoire.

⁸⁰ Capoulade P. et Tomasin D., note précit.

⁸¹ CA Paris, 23^e ch. B, 22 octobre 1993, JurisData n° 1993-023080 ; CA Paris, 22 octobre 1993, JurisData n° 1993-600253

⁸² CA Paris, 23^e ch. B, 22 octobre 1993, JurisData n° 1993-023080

⁸³ CA Paris, 22 octobre 1993, JurisData n° 1993-600253

⁸⁴ CA Paris, 23^e ch. B, 17 juin 1999

⁸⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10, al. 1

⁸⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10, al. 2

C'est également en ce sens que la Cour de cassation a rendu plusieurs arrêts. Prenons l'exemple de deux arrêts présentant un intérêt majeur. Le premier dès 1995⁸⁷, qui a fait l'objet d'un commentaire dans le recueil Dalloz sous le titre « *distinction entre les charges générales s'appliquant à tous les lots de copropriété et celles ne s'appliquant qu'aux lots bâtis ou constructibles et viabilisés indépendamment du critère d'utilité* »⁸⁸. Le deuxième, en 2007, vient valider une décision d'une cour d'appel de 2006 en indiquant que le titulaire de lot transitoire est dans l'obligation de participer aux charges relatives aux travaux de sécurisation et au gardiennage de la copropriété. En effet, les magistrats de la Cour de cassation confirment que les juges de fond avaient raison en affirmant que « *les copropriétaires des lots transitoires [doivent] contribuer à toutes les charges communes, hormis celles relatives aux espaces verts, bail à construction et honoraires du syndic* »⁸⁹. De plus, et comme nous l'indique un commentateur de cet arrêt, la Cour de cassation « *souligne qu'en l'occurrence les travaux de sécurisation et de gardiennage de l'ensemble immobilier, relevant des charges de l'article 10, alinéa 1er de la loi, présentaient bien une « utilité » pour les lots en question* »⁹⁰. C'est cette notion d'utilité qui contraint les titulaires de lot transitoire à participer à ce type de charges de la copropriété. Toutefois, les magistrats nuancent cette obligation. En effet, si le titulaire du lot transitoire « *démontre que tel équipement n'est d'aucune utilité* »⁹¹ pour lui, alors il sera dispensé de participer aux charges qui y sont relatives. Ainsi, il est important de bien définir la nature et l'utilité des charges relatives à la copropriété afin de savoir si elles s'appliquent à tous les

⁸⁷ Cass. 3e civ., 8 fév. 1995, n°92-15.799 : Bull. civ. 1995, III, n°41 p.28 : RDI, 1995, p. 594, n°3, obs. Capoulade P. et Giverdon C., « La surélévation d'un bâtiment dépendant d'une copropriété peut relever de différents régimes » ; Recueil Dalloz, 1998, p. 267, n°28, obs. Capoulade P., « Distinction entre les charges générales s'appliquant à tous les lots de copropriété et celles ne s'appliquant qu'aux lots bâtis ou constructibles et viabilisés indépendamment du critère d'utilité ».

⁸⁸ Capoulade P., note précit.

⁸⁹ Cass. 3e civ., 10 oct. 2007, n°06-18.122 : Bull. civ. 2007, III, n°171: Dalloz actualité, 29 oct. 2007, obs. Mbotaingar A. « Lot transitoire et obligation aux charges de copropriété » ; Loyers et copr., déc. 2007, n°12, comm. 254, obs. Vignerou G. « Participation aux charges communes » ; Recueil Dalloz, 2008, n°38, chron. p. 2690, obs. Atias C. et Capoulade P., « Droit de la copropriété » ; AJDI, 2008, p. 489, n°6, obs. Capoulade P., « Lot transitoire et sécurité ».

⁹⁰ Vignerou G., note précit.

⁹¹ Cass. 3e civ., 10 oct. 2007, n°06-18.122 : Bull. civ. 2007, III, n°171: Dalloz actualité, 29 oct. 2007, obs. Mbotaingar A., « Lot transitoire et obligation aux charges de copropriété » ; Loyers et copr., déc. 2007, n°12, comm. 254, obs. Vignerou G. « Participation aux charges communes » ; Recueil Dalloz, 2008, n°38, chron. p. 2690, obs. Atias C. et Capoulade P., « Droit de la copropriété » ; AJDI, 2008, p. 489, n°6, obs. Capoulade P., « Lot transitoire et sécurité ».

copropriétaires ou si les titulaires de lot transitoire en sont dispensés en tout ou partie⁹². Un autre commentateur de ce même arrêt rappelle que « *les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 étant, au sens de l'article 43 de cette loi, d'ordre public, une dérogation au régime des charges générales en faveur d'un lot transitoire, même instituée par le règlement de copropriété sera réputée non écrite* »⁹³. Ce commentaire vient montrer que même si un titulaire de lot transitoire vient faire inscrire au règlement de copropriété qu'il n'a pas à s'acquitter de la totalité des charges de la copropriété, cette clause sera réputée non écrite et donc nulle. Cela montre, encore une fois, la volonté des magistrats de la Cour d'encadrer le régime d'utilisation des lots transitoires, d'en éviter les utilisations abusives et de protéger les intérêts des autres copropriétaires.

Par ailleurs, en 1998, la Cour vient casser une décision de la cour d'appel de 1996, en indiquant que « *la clause du règlement de copropriété prévoyant l'application de ses stipulations au fur et à mesure de l'achèvement du bâtiment est contraire aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et doit par conséquent être réputée non écrite* »⁹⁴. Cela montre que les titulaires de lot transitoire sont soumis à la totalité des obligations du régime de la copropriété alors même qu'ils ne peuvent pas jouir de leur bien puisque ce dernier n'est pas encore construit. Les magistrats de la Cour précisent que si une clause va à l'encontre de cette disposition, alors elle sera réputée non écrite et sera donc nulle de plein droit. Cet arrêt de la Cour de cassation a fait l'objet de nombreux commentaires, mais notamment dans les revues RDI⁹⁵, AJDI⁹⁶ et encore Recueil Dalloz⁹⁷. Les différents commentateurs s'accordent tous à dire que « *dans l'arrêt du 30 juin 1998 [on relève] une tonalité plus doctrinale que dans celui du 14 nov. 1991, précité. La chose est logique puisque c'est un arrêt de cassation alors que celui du 14 nov. 1991 était un arrêt de rejet* »⁹⁸. Encore une

⁹² Capoulade P., note précit.

⁹³ Mbotaingar A., note précit.

⁹⁴ Cass. 3e civ., 30 juin 1998, n°96-20.758 : Bull. civ. 1998, III, n°142 p.94 : AJDI, 1998, p.1073, n°12 obs. Giverdon C., « Copropriété. - Lots non bâtis. - Répartition des charges. - Règlement de copropriété. - Clause stipulant que le statut de la copropriété ne recevra application qu'au fur et à mesure de l'achèvement du bâtiment. - Clause réputée non écrite » ; RDI, 1998, p. 677, n°4, obs. Capoulade P. et Giverdon C., « Nature juridique des lots transitoires » ; Recueil Dalloz, 2000, p. 134, n°13, obs. Giverdon C., « Application du statut légal conventionnel à un lot transitoire ? ».

⁹⁵ Voir en ce sens Capoulade P. et Giverdon C., note précit.

⁹⁶ Voir en ce sens Giverdon C., note précit.

⁹⁷ Voir en ce sens Giverdon C., note précit.

⁹⁸ Capoulade P. et Giverdon C., « note précit.

fois, les magistrats de la Cour montrent leur volonté de considérer comme un copropriétaire à part entière le titulaire d'un lot transitoire.

En outre, la Cour de cassation en 2004⁹⁹ vient donner raison aux juges du fond, qui avaient rendu un arrêt en 2002¹⁰⁰, en l'espèce où les juges imposaient que « *les lots transitoires doivent participer aux charges communes. Il importe peu que le lot soit actuellement inconstructible* »¹⁰¹. C'est aussi ce qui est repris dans le guide de la copropriété des immeubles bâtis en mentionnant que « *l'impossibilité de réaliser les parties privatives des lots définitifs qui devaient se substituer au lot transitoire, ne fait pas disparaître ce dernier* »¹⁰². Cela montre bien que les titulaires de lot transitoire sont toujours dans l'obligation de participer aux charges de la copropriété et ce même s'ils « *ne profitent pas, par exemple, des espaces verts, de l'eau froide, du gardiennage ou encore du nettoyage* »¹⁰³. Pour préciser les obligations du titulaire du lot transitoire vis-à-vis des autres copropriétaires, les magistrats de la Cour indiquent dans ce même arrêt que le règlement de copropriété est un contrat et qu'à ce titre « *un copropriétaire ne pouvait pas se dégager unilatéralement de ses obligations sans le consentement des autres copropriétaires* »¹⁰⁴. Cet élément est également repris par un commentateur de cet arrêt, indiquant que « *l'abandon étant supposé fait « au profit » du syndicat, il en résulte pour lui une « acquisition immobilière » qui suppose une décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue à l'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965* »¹⁰⁵. Pour rappel, l'article 26 de cette loi prévoit que les décisions soient prises « *à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix* »¹⁰⁶. Ce que montre ce propos du commentateur, lequel s'appuie sur la décision des magistrats de la Cour, c'est que le

⁹⁹ Cass. 3^e civ., 7 avril 2004, n°02-14.670 : Bull. civ. 2004, III, n°75 p.69 : Const. – Urb., n°7-8, juillet 2004, comm. 142, obs. Sizaire D., « Permanence des lots transitoires » ; AJDI, 2004, p. 733, n°10, obs. Giverdon C., « Lot transitoire, contribution aux charges et faculté d'abandon ».

¹⁰⁰ CA Paris, 23^e ch. B, 21 février 2002 : Loyers et copr., juillet 2002, n°7-8, comm. 187, obs. Vignerot G., « Redevable de charges. Lots transitoires ».

¹⁰¹ Ibid

¹⁰² Atias C et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilalix 2017, p.50, point 83

¹⁰³ Atias C et Roux J-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilalix 2017, p.50, point 83

¹⁰⁴ Cass. 3^e civ., 7 avril 2004, n°02-14.670 : Bull. civ. 2004, III, n°75 p.69 : Const. – Urb., n°7-8, juillet 2004, comm. 142, obs. Sizaire D., « Permanence des lots transitoires » ; AJDI, 2004, p. 733, n°10, obs. Giverdon C., « Lot transitoire, contribution aux charges et faculté d'abandon ».

¹⁰⁵ Giverdon C., note précit.

¹⁰⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 26

titulaire du lot transitoire ne peut sortir du régime de la copropriété de son propre chef quand bien même il abandonnerait son lot transitoire au profit du syndicat des copropriétaires. En effet, un vote tel que prévu à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité la plus élevée, est nécessaire¹⁰⁷.

Désormais, il n'y a plus vraiment d'ambiguïté ni sur le régime auquel est soumis le lot transitoire, ni sur le caractère de copropriétaires de plein droit de son titulaire, ni même sur la prise d'effet de ces mêmes droits et obligations. Cependant, une autre jurisprudence existe, portant sur les contentieux relatifs au droit de construire qui constitue la partie privative du lot transitoire.

I.2.3 L'usage du droit de construire, un sujet également au cœur des contentieux

Comme indiqué, la partie privative du lot transitoire est constituée d'un droit de construire mais son usage est à l'origine de nombreux litiges entre les copropriétaires et a donc fait l'objet d'une jurisprudence conséquente.

La première décision exemplaire en ce sens est un arrêt de 1995 rendu par la Cour de cassation à propos d'un contentieux portant sur la réserve du droit de surélever la toiture, aux propriétaires des mansardes. Toutefois, si le règlement de copropriété réservait un droit de construire il ne rattachait pas « *ce droit aux parties privatives d'un lot, dans le silence des titres, [que] ce droit [était] demeuré accessoire aux parties communes* »¹⁰⁸. Par conséquence, la Cour impose ici que le droit de construire soit constitutif de la partie privative d'un lot pour qu'il puisse être défini comme lot transitoire. En l'absence, il s'agit d'un droit accessoire aux parties communes encadré alors par l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965¹⁰⁹. Rappelons que cet article 3 expose que « *sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des*

¹⁰⁷ Voir en ce sens Sizaire D., note précit.

¹⁰⁸ Cass. 3^e Civ., 22 mars 1995, n°92-19.599599 : AJDI, 1995, p. 795, n°10, obs. Morrand M., « Copropriété. - Loi du 10 juillet 1965. - Copropriété des immeubles bâtis. - Droit de surélever. - Droit non rattaché aux parties privatives. - Droit accessoire aux parties communes ».

¹⁰⁹ En ce sens : Morand M., note précit.

parties privatives différentes »¹¹⁰. Comme l'indique l'article 3 lui-même, il est possible d'y déroger par une clause contraire, devant apparaître dans le règlement de copropriété. Cependant, l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « *toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention* »¹¹¹. En conséquence, il convient d'insister sur le fait que si un droit de construire est un droit accessoire aux parties communes, il devient caduc dans un délai de dix ans à partir de son inscription au règlement de copropriété s'il n'a pas été exercé. Ces dispositions viennent confirmer la nécessité, dans le cas d'un lot transitoire, que le droit de construire soit bien constitutif de la partie privative du lot. C'est dans le même sens qu'un commentateur, à propos d'un autre arrêt de la Cour rendu en 2002¹¹², expose qu'« *un droit de construire sur une partie commune prévu dans un règlement de copropriété constitue une autorisation de nature conventionnelle au sens de l'article 37 de la loi, qui devient caduque après 10 ans* »¹¹³.

La jurisprudence confirme que ce droit de construire constitutif de la partie privative du lot transitoire peut échapper à la caducité prévue par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965. Dans un arrêt de 2006, les juges du fond avaient indiqué que « *le droit à construire reconnu au titulaire du lot transitoire échappe à la caducité édictée par l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965* »¹¹⁴. Un commentateur de cet arrêt précise que « *le droit à construire sur un lot transitoire s'analyse par une partie privative au sens de l'article 1^{er} de la loi* »¹¹⁵ et que c'est donc pour cette raison qu'il échappe à l'application de l'article 37. Par ailleurs, dans un arrêt de 2015, les juges du fond avaient mis en avant deux éléments importants. En premier lieu, ils précisent que « *ce droit à construire [attaché au lot transitoire] ne peut pas être confondu avec l'exercice du droit accessoire d'édifier des*

¹¹⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 3

¹¹¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 37, al. 1

¹¹² Cass. 3^e civ., 6 mars 2002, n°92-19.599 : Bull. civ. 2002, III, n°56 p.48 : Const. – Urb. n°5, mai 2002, comm. 119, obs. Sizaire D., « Réserve du droit de construire et droit de construire privatif » ; Loyers et copr., juin 2002, n°6, comm. 156, obs. Vigneron G. « Réserve conventionnelle du droit de construire sur une partie commune ».

¹¹³ Vigneron G., note précit.

¹¹⁴ CA Paris, 23^e ch. B, 9 février 2006 n°05/07207 : Loyers et copr., mai 2006, n°5, comm. 113, obs. Vigneron G., « Droit de construire ».

¹¹⁵ Vigneron G., note précit., voir également en ce sens le commentaire de N. Le Rudulier « Nature juridique du droit de construire un nouveau lot », AJDI, 2014, p.212

bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes visé à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 »¹¹⁶. En second lieu, ils précisent que « *ce droit est perpétuel et n'est pas régi par l'article 37 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Il n'est donc pas soumis au délai de caducité de 10 ans* »¹¹⁷. Ces arrêts sont importants. En effet, ils viennent indiquer clairement que le droit de construire relatif au lot transitoire est perpétuel. Ainsi, le lot transitoire ne peut pas disparaître dès lors où le droit de construire n'est pas utilisé dans un délai de dix ans.

Par ailleurs, en raison de différents contentieux, la jurisprudence est aussi venue donner des précisions quant aux modalités de l'utilisation du droit de construire par les titulaires de lot transitoire. Ainsi, un arrêt d'appel de 2006 statue sur une question issue de la pratique, consistant à savoir si le titulaire d'un lot transitoire avait ou non besoin de l'accord des copropriétaires pour mettre en œuvre son droit de construire. Dans cet arrêt, les juges du fond relèvent le fait que « *les copropriétaires ont nécessairement autorisé l'acquéreur à construire sur son lot* »¹¹⁸, et mentionnent également « *point n'est besoin qu'il sollicite ultérieurement une telle autorisation* »¹¹⁹. En effet, pour reprendre les termes d'un commentateur de l'arrêt, « *le syndicat ayant eu connaissance dès l'origine de la consistance des travaux à entreprendre sur le lot en question ne pouvait exiger du copropriétaire la présentation d'une nouvelle demande d'autorisation* »¹²⁰. C'est également en ce sens que les magistrats de la Cour de cassation, par un arrêt de 2010, sont venus affirmer que « *le promoteur, qui a édifié sur le lot transitoire un bâtiment à un usage de garage et qui n'a fait qu'user d'un droit reconnu par le règlement de copropriété, n'était pas tenu de solliciter pour construire l'autorisation de l'assemblée générale* »¹²¹. Un autre arrêt de la Cour de cassation en 2011 vient confirmer cette solution dans la mesure où selon les juges, « *le copropriétaire doit être débouté de sa demande des aménagements et d'équipement provisoires à usage commun installés sur le lot*

¹¹⁶ CA Paris, pôle 4, ch. 2, 21 janvier 2015, n°13/0356 : Loyers et copr., mai 2015, n°5, comm. 122, obs. Vigneron G., « Possibilité de construire ».

¹¹⁷ CA Paris, pôle 4, ch. 2, 21 janvier 2015, n°13/0356 : Loyers et copr., mai 2015, n°5, comm. 122, obs. Vigneron G., « Possibilité de construire ».

¹¹⁸ CA Paris, 23^e ch. B, 9 février 2006 n°05/07207 : Loyers et copr., mai 2006, n°5, comm. 113, obs. Vigneron G., « Droit de construire ».

¹¹⁹ Ibid

¹²⁰ Vigneron G., note précit.

¹²¹ Cass. 3^e Civ., 4 novembre 2010, n°09-70.235

transitoire »¹²². De ce fait, le lot transitoire étant initialement prévu et mentionné dans les actes, son exercice ne nécessite aucune autre autorisation et sa mise en œuvre doit être considérée comme connue pour les autres copropriétaires. En effet, « *les copropriétaires ont eu connaissance du projet et acquiescé le programme de construction qui sera repris unilatéralement* »¹²³.

Nous retiendrons qu'au fil des décisions, la jurisprudence s'est stabilisée pour imposer que le droit de construire, constituant la partie privative du lot transitoire, ne soit pas soumis à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1965 et devait donc échapper à la caducité décennale prévue par cet article. Elle est donc venue encadrer l'usage du lot transitoire et apporter une forme de sécurité au droit de construire.

Pour conclure sur l'usage du lot transitoire depuis son apparition, il convient de retenir que son origine remonte à une pratique assez ancienne pour répondre à un besoin des professionnels de l'immobilier en leur permettant notamment de réaliser des constructions par tranches. En effet, la loi du 10 juillet 1965 ne comportait aucune disposition permettant ce type de réalisation. Par la suite, l'usage du lot transitoire, aussi bien, pour les immeubles bâtis ou non, a conduit à de nombreux litiges. La jurisprudence est venue, à ainsi, au du temps, définir le lot transitoire, encadrer son usage et préciser les droits et obligations de son titulaire.

Par la loi du 23 novembre 2018, dite loi Élan, et l'ordonnance du 30 octobre 2019, le législateur est venu consacrer une définition du lot transitoire. Pour établir cette définition, s'est-il appuyé sur la doctrine et les décisions jurisprudentielles concernant le lot transitoire ? Par ailleurs, comment les professionnels ont-ils perçu cette nouvelle définition et quelles en ont été les conséquences et impacts dans leur pratique ? Enfin, cette nouvelle législation ne soulève-t-elle pas plus de questionnements qu'elle ne règle de problèmes ?

¹²² Cass. 3^e Civ., 8 juin 2011, n°10-20.276 : Loyers et copr., sept. 2011, n°9, comm. 254, obs. Vigneron G., « Droit de construire » ; AJDI, 2012, p. 353, n°5, obs. Tomasin D. « Le titulaire d'un lot provisoire a le droit d'édifier sans autorisation de l'assemblée générale » ; Dalloz actualité, 17 juin 2011, obs. Rouquet Y., « Lot transitoire : modalités d'exercice du droit de construire ».

¹²³ Vigneron G., note précit.

II La notion de lot transitoire, consacrée par la loi Élan : quels répercussions, incidences et impacts pour les pratiques ?

Ainsi, les professionnels attendaient un cadre légal venant apporter des précisions concernant la notion de lot transitoire. C'est ce que le législateur a fait au travers de la loi Élan, n°2018-1021 du 23 novembre 2018. Dans l'année qui a suivie, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a pourtant comblé les imperfections de cette loi (II.1). Ce cadre législatif impose également de nouvelles obligations assorties de sanctions applicables en cas de non-respect, volontaire ou par méconnaissance. Pour autant, ces dernières soulèvent un certain nombre de questions vis-à-vis de la pratique (II.2).

II.1 Une définition attendue du lot transitoire, rapidement modifiée et précisée par une ordonnance du 30 octobre 2019

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, couramment désignée « loi Élan », a modernisé la loi du 10 juillet 1965. Elle y apporte notamment une définition du lot transitoire qui était attendue, et nécessaire pour réduire les contentieux. Toutefois, il convient de constater si les éléments issus de la jurisprudence, consacrés par la loi, suffisent à encadrer la pratique ou si des ambiguïtés subsistent (II.1.1). Par ailleurs, moins d'un an après la promulgation de cette loi, une ordonnance du 30 octobre 2019 vient la compléter et modifie ainsi la définition du lot transitoire faite initialement par le législateur pour en élargir le champ d'application (II.1.2).

II.1.1 La loi Élan apporte la première définition de la notion de lot transitoire

La loi Élan du 23 novembre 2018 porte des réformes sur différents domaines tels que le numérique, l'aménagement ou encore le logement. Pour ce qui concerne le régime de la copropriété en général et plus précisément celui des lots transitoires, il s'agit notamment de se concentrer sur la partie portant évolution au logement. En effet, comme

l'indiquent le titre IV et le chapitre V, cette loi est venue « améliorer le cadre de vie »¹²⁴ et « améliorer le droit des copropriétés »¹²⁵. Il convient de souligner que pour la rédaction de cette partie de la loi, le législateur s'est appuyé sur les travaux menés par le Groupe de RECherche en Copropriété (GRECCO) depuis plusieurs années. Le GRECCO composé d'un certain nombre d'experts s'est donné pour but une réécriture de la loi du 10 juillet 1965 pour la simplifier¹²⁶. Dès 2017, le GRECCO avait déjà réfléchi à la rédaction d'une définition du lot transitoire. En même temps, le gouvernement avait pour projet de faire une grande loi sur l'immobilier. Le ministre du logement indique qu'il faut réformer le régime de la copropriété, et pour cela, il souhaite utiliser les travaux du GRECCO¹²⁷. Pour autant, le législateur, dans la loi Élan, n'a pas repris de manière exhaustive les conclusions de ce groupe de recherche amenant de ce fait des zones d'ambiguïté dans la réforme de la copropriété et particulièrement quant à la définition du lot transitoire¹²⁸.

Ainsi, la loi Élan a modifié la loi du 10 juillet 1965, qui comme le souligne J-F. Dalbin, est la loi « créatrice du régime de la copropriété [...] sert toujours de base, mais elle a mainte fois été amendée, complétée, modifiée, le législateur et le pouvoir réglementaire cherchant toujours à l'améliorer, même si bien des évolutions sont d'essence jurisprudentielle »¹²⁹. Les meilleurs exemples de cette évolution de l'encadrement du régime de la copropriété au cours du temps sont la loi SRU en 2000, la loi Alur en 2014 et quatre ans plus tard la loi Élan¹³⁰. En effet, cette dernière fait évoluer la copropriété sur différents plans, notamment en apportant une « évolution avec une nouvelle définition de la copropriété, des simplifications pour « les petites copropriétés », des précisions sur le syndicat secondaire, la scission, la surélévation, la gestion ... »¹³¹.

Ainsi, la loi Élan dans son article 206 ajoute trois nouveaux alinéas au sein de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Tout d'abord, le premier alinéa rajouté, indique que « le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de

¹²⁴ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, titre IV

¹²⁵ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, chapitre V

¹²⁶ <https://monimmeuble.com/actualite/proposition-du-grecco-pour-un-statut-des-petites-coproprietes>, consulté le 13 mai 2020

¹²⁷ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹²⁸ Ibid

¹²⁹ Dalbin J-F., « Un socle et de multiples réformes », Géomètre, n°2177, février 2020, p.32

¹³⁰ Ibid

¹³¹ Ibid

parties communes, lesquelles sont indissociables »¹³². Cet élément n'apporte pas de réelle nouveauté, il vient surtout « consacrer la jurisprudence »¹³³. Ensuite, le deuxième alinéa inséré dans l'article 1^{er} de la loi apporte quant à lui, une véritable nouveauté. En effet, il reconnaît que le lot de copropriété puisse être un lot transitoire, en l'inscrivant expressément dans la loi et en y apportant une définition. Le législateur définit donc lot transitoire comme étant un lot « *formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante* »¹³⁴. Enfin, le troisième alinéa ajouté précise que « *la création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété* »¹³⁵. En modifiant ainsi l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, le législateur est venu définir le lot transitoire dès le début de la loi qui organise la vie des immeubles bâtis en copropriété. Ce faisant, il est venu consacrer la notion de lot transitoire qui, jusqu'alors, n'était encadrée, comme nous l'avons vu, que par la jurisprudence. Ainsi désormais, le lot transitoire, pour être reconnu, doit non seulement être constitué d'un droit de construire sur la partie privative du lot, mais il faut également que ce droit définisse de façon précise les constructions qu'il va permettre de réaliser. Ainsi, pour en faire usage, il est nécessaire d'avoir prévu au préalable les constructions qui pourront y être effectuées. Mais les nouvelles dispositions introduites par la loi commandent que ces constructions à venir soient d'une part, bien « *déterminées sur la surface du sol* »¹³⁶ et, d'autre part, qu'elles soient « *stipulées dans le règlement de copropriété* »¹³⁷. De ce fait, la notion de lot transitoire et donc du droit de construire constituant sa partie privative se trouve encadrée par une loi. Cela, permet en outre que l'ensemble des copropriétaires en ait connaissance et ne puisse pas, ultérieurement, s'opposer à la réalisation des constructions projetées. Ici, la principale difficulté que va rencontrer le rédacteur du règlement de copropriété est de devoir déterminer la consistance du lot transitoire afin qu'il puisse être qualifié de lot de copropriété. En effet, les praticiens

¹³² Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 206-2°

¹³³ Lafond J., *Code de la copropriété 2019, mise à jour incidences de la loi ELAN*, p.2

¹³⁴ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 206-2°

¹³⁵ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 206-2°

¹³⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan applicable du 24 novembre 2018 jusqu'au 31 mai 2020

¹³⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 4, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 novembre 2018

se retrouvent confrontés à la nécessité de concilier deux impératifs. D'une part, « *conférer une certaine liberté au promoteur, pour lui permettre de réaliser son programme en l'adaptant aux exigences du marché, lorsqu'il doit s'étaler sur un certain laps de temps* »¹³⁸ et d'autre part « *faire en sorte que cette liberté ne s'exerce pas au détriment des intérêts des copropriétaires qui sont en droit, dans une perspective de « transparence » de savoir quelle sera la physionomie de l'ensemble immobilier lorsqu'il sera totalement achevé* »¹³⁹. C'est en ce sens que la loi Élan est venue apporter une clarification en imposant que le droit de construire, attaché au lot transitoire, soit « *précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol* »¹⁴⁰. Il convient de souligner que dans la définition faite par le GRECCO du lot transitoire, la précision visant « une surface déterminée du sol » n'apparaissait pas. Ces termes ajoutés par le législateur restreignent l'usage du lot transitoire, en le rendant impossible pour une surélévation qui ne peut pas être déterminée sur une surface du sol.

Pour autant, cette définition du lot transitoire apportée par la loi Élan est à mettre en perspective avec l'article R. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation¹⁴¹, qui exige, dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement et lorsque l'immeuble est compris dans un ensemble immobilier, qu'« *un plan fasse apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux* »¹⁴². Ainsi, il semblerait que le législateur, pour encadrer l'usage du lot transitoire, se soit inspiré des pratiques déjà utilisées pour les ventes en l'état futur d'achèvement.

Par ailleurs, cette nouvelle définition indique, non seulement que la partie privative du lot transitoire est composée d'un droit de construire, mais également qu'il est doté d'une « *quote-part de parties communes correspondante* »¹⁴³. Il est donc nécessaire de savoir si cette quote-part de parties communes renvoie au droit de construire en lui-même ou à la construction projetée non encore réalisée. En effet, la réponse à cette interrogation va avoir de fortes répercussions sur la pratique. Si la quote-part de parties communes

¹³⁸ Lafond J., *Code de la copropriété 2019, mise à jour incidences de la loi ELAN*, p.3

¹³⁹ Ibid

¹⁴⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan applicable du 24 novembre 2018 jusqu'au 31 mai 2020

¹⁴¹ Lafond J., *Code de la copropriété 2019, mise à jour incidences de la loi ELAN*, p.3

¹⁴² Code de la construction et de l'habitation, art. R 261-13, al. 2

¹⁴³ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan applicable depuis le 24 nov. 2018

correspond au droit de construire alors elle sera très faible. A contrario, si elle correspond aux futures constructions, alors elle sera beaucoup plus élevée. Or, plus la quote-part de parties communes est élevée, plus son titulaire participe financièrement aux charges de la copropriété. Cela risque d'impacter l'usage du lot transitoire dans la mesure où dans les constructions immobilières par tranches, la plupart du temps, c'est le promoteur qui est titulaire du lot transitoire. Ainsi, s'il doit s'acquitter des charges relatives aux quotes-parts des constructions futures et non du droit de construire, alors cela risque de nuire à l'usage pour lequel le lot transitoire a été créé, à savoir faciliter les constructions par tranches. Toutefois, bon nombre de professionnels s'accordent sur le fait qu'il est plus juste, pour l'ensemble des copropriétaires, si la quote-part d'un lot transitoire porte sur le projet qui va être réalisé et non sur le droit à construire¹⁴⁴.

Cette analyse nous conduit à penser que le législateur a voulu mettre un terme à un doute, qui existait préalablement, quant à savoir à quoi correspondaient les quotes-parts de parties communes. En effet, dans la pratique, il pouvait être tentant de les faire correspondre au droit de construire. Dans une version antérieure à la promulgation de la loi Élan, un ouvrage de référence en copropriété indiquait pourtant que « *la valeur des parties privatives du « lot transitoire » ne peut être appréciée sur son état présent ; il faut tenir compte de sa vocation à préparer l'avènement de lots composés de locaux déterminés, et non de son état actuel de terrain nu* »¹⁴⁵. Cette solution résultait de la jurisprudence au début des années 1990¹⁴⁶. Cependant, sur ce point la loi Élan ne permet pas un positionnement précis. Un certain nombre de professionnels¹⁴⁷ s'interroge sur l'affectation du terme « *correspondante* »¹⁴⁸, à savoir, s'il correspond au « *droit de construire* »¹⁴⁹ ou « *aux constructions* »¹⁵⁰ futures. Pour le GRECCO, dans son travail de simplification de la loi du 10 juillet 1965, ce terme « *correspondante* » renvoyait sans aucun doute aux

¹⁴⁴ Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020 ; D. Brachet le 1^{er} mai 2020 ; F. Bayard, le 7 mai 2020 ; Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁴⁵ Atias C et Roux J-M., *Guide la copropriété des immeubles bâtis*, 6^{ème} édition, Edilalix, 2017, pp.51-52, point 86.

¹⁴⁶ Voir en ce sens : Cass. 3^e civ., 23 avril 1992, n°89-21.086, *Bull. civ. III*, n°136

¹⁴⁷ Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020, J-M. Roux, le 7 avril 2020, et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁴⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 novembre 2018

¹⁴⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 novembre 2018

¹⁵⁰ Ibid

constructions futures puisqu'il prévoyait dans le même temps, de rendre d'ordre public l'article 5, de cette même loi, relatif à la répartition de la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot de la copropriété¹⁵¹. En effet, pour ce groupe de recherche, il est anormal d'avoir une dichotomie entre les tantièmes de propriété et les tantièmes de charges¹⁵². Le législateur ayant laissé le caractère supplétif à l'article 5, le terme « correspondante » continue à donner lieu à des interprétations différentes qui risquent d'être sources de contentieux. Les professionnels se demandent donc si une précision sera effectuée par un texte à venir.

Par ailleurs, la loi Élan a tranché « *un débat qui a occupé pendant très longtemps juges et praticiens et fait l'objet d'une jurisprudence pléthorique* »¹⁵³ qui consiste en la détermination de la naissance effective de la copropriété de l'immeuble à construire. Dans son article 207, la loi Élan porte création du nouvel article 1-1 dans la loi du 10 juillet 1965. Cette nouvelle disposition fixe le moment de la création de la copropriété tant pour les immeubles existants que pour les immeubles à construire. De ce fait, pour « *la mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot* »¹⁵⁴. Déjà, « *la jurisprudence avait établi qu'en cas de vente à terme la naissance de la copropriété interviendrait lors du transfert de propriété du premier lot* »¹⁵⁵. La naissance de la copropriété dans les immeubles existants était déjà plus simple à déterminer que celle concernant les immeubles à construire. La pratique s'était accordée à définir la naissance de la copropriété à la vente du premier lot. A contrario, en ce qui concerne les immeubles à construire, l'article 1-1, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi Élan, fixe le point de départ de la copropriété en indiquant que « *pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot* »¹⁵⁶. En définissant clairement le moment à partir duquel le statut de la

¹⁵¹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 5

¹⁵² Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁵³ Dalbin J-F., « Un socle et de multiples réformes », *Géomètre*, n°2177, février 2020, p.35

¹⁵⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1-1, al. 1, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 novembre 2018

¹⁵⁵ Rouquet Y. et Royer E., 2019. *Grand angle Loi ELAN*. Dalloz, chapitre *les dispositions de la loi ELAN relative à la copropriété*, Dalloz, p.338

¹⁵⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1-1, al. 2, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 novembre 2018

copropriété doit s'appliquer à un immeuble à construire, le législateur met un point à une source de contentieux. En effet, « *dès la vente du premier lot de l'immeuble en état futur d'achèvement, l'immeuble dans son ensemble était en indivision. Mais la naissance de la copropriété devait intervenir à l'achèvement de l'immeuble. Et l'achèvement a été apprécié différemment au fil du temps et des décisions de justice : remises des clés, déclaration d'achèvement du maître d'œuvre, achèvement tel que défini à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)... Le dernier à décider était le juge, donc dans le cadre d'une procédure contentieuse* »¹⁵⁷. Les dispositions de l'article 1-1 ne permettent plus différentes interprétations. En ce sens, ce nouvel article est réellement important pour encadrer le statut de la mise en copropriété des immeubles à bâtir, tel que les immeubles en VEFA, qui font usage du lot transitoire.

En outre, par son article 208¹⁵⁸, la loi Élan vient ajouter l'article 37-1 au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965, qui permet de déroger à l'article 37 de cette même loi. Pour rappel, l'article 37 indique que « *toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention* »¹⁵⁹. Dans l'article 37-1, le législateur permet que « *par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserverait. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire* »¹⁶⁰. Par la création de cet article, le législateur vient confirmer les orientations jurisprudentielles abondantes et concordantes en affirmant que le droit de construire constituant la partie privative d'un lot transitoire, échappe à l'article 37. Donc, si le droit de construire représente la partie privative d'un lot transitoire alors il ne rentre plus dans les critères de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose que « *sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives*

¹⁵⁷ Dalbin J-F., « Un socle et de multiples réformes », *Géomètre*, n°2177, février 2020, p.35

¹⁵⁸ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 208, 2°

¹⁵⁹ Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, art. 37, al. 1

¹⁶⁰ Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, art. 37-1, version issue de la loi Élan en vigueur à compter du 24 novembre 2018

différentes, ou d'en affouiller le sol »¹⁶¹, mais que le droit de construire constitue « *une partie privative* »¹⁶² au sens de l'article 1^{er} de cette même loi. Dès lors que ce droit de construire n'est plus soumis à l'article 37, il n'est donc plus soumis au délai de caducité de dix ans. De plus, la rédaction de ce nouvel article reflète, là encore, les décisions qui avaient été rendues par les magistrats des différentes juridictions. La loi Élan vient donc supprimer une ambiguïté sur la caducité du droit de construire constituant la partie privative d'un lot transitoire. Ainsi, se voit confirmer le fait que ce droit de construire est perpétuel.

Pour conclure, la loi Élan a modifié la loi du 10 juillet 1965 en y ajoutant, dès son article 1^{er} une définition attendue du lot transitoire. D'une manière générale, elle vient apporter des modifications plus globales au régime de la copropriété, et cela notamment dans le but d'en faciliter la gestion tout en donnant une consécration législative au lot transitoire. Par ailleurs, l'article 215 de la loi Élan prévoit que « *le Gouvernement est également autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1er juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux* »¹⁶³. C'est ce qui fait dire à un auteur que « *la loi Élan, dans son article 215, a surtout annoncé deux ordonnances à venir, dont la première a été publiée le 31 octobre 2019* »¹⁶⁴. À ce jour, la seconde ordonnance, qui doit créer le Code de la copropriété n'est pas encore paru. À l'opposé, la première ordonnance est parue le 30 octobre 2019. C'est un texte important car il amène bon nombre de précisions et rectifications au texte initial de la loi Élan concernant le régime de la copropriété. Ce faisant, et comme nous allons le développer maintenant, il impacte la loi du 10 juillet 1965 et dans une moindre mesure à la définition initiale du lot transitoire.

¹⁶¹ Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, art. 3

¹⁶² Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, art. 1^{er}, al. 1

¹⁶³ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, art. 215, II, voir en ce sens Beddeleem O., « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis », Ann. loyers, 2019, n°12, p.29

¹⁶⁴ Dalbin J-F., « Un socle et de multiples réformes », Géomètre, n°2177, février 2020, p.32

II.1.2 Les retouches issues de l'ordonnance du 30 octobre 2019

Moins d'un an après la promulgation de la loi Élan, et comme cela était annoncé en son article 215, une première ordonnance est parue. Il s'agit de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019, également nommée ordonnance Élan, portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis. Un bon nombre des modifications qu'elle apporte à la loi du 10 juillet 1965 est entrée en vigueur au 1^{er} juin 2020. Cette ordonnance, à elle « *seule, modifie plus du tiers de la loi de 1965* »¹⁶⁵. En y ajoutant la récente loi Élan et ses décrets d'application, nous assistons à un profond remaniement allant, le plus souvent, « *dans le sens d'une plus grande efficacité de la gestion des copropriétés et d'une facilitation de la prise de décision* »¹⁶⁶. De ce fait, cette ordonnance suscite le plus grand intérêt des professionnels de l'immobilier. C'est ainsi que, dès le 13 décembre 2019, soit moins de deux mois après sa promulgation, la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC), regroupant géomètres-experts, avocats, notaires, juristes, docteurs en droit, administrateurs de biens, et professeurs universitaires, a organisé un colloque¹⁶⁷ afin de faire une lecture commentée de cette ordonnance et plus généralement de ses conséquences sur le régime de la copropriété. Les orateurs se sont exprimés tant sur la dimension juridique que sur les aspects pratiques de ce texte. En effet, il s'avère que les conséquences sont nombreuses, l'ordonnance venant bouleverser et actualiser bon nombre de domaines concernant la gestion de la copropriété des immeubles bâtis.

Ainsi, il convient de se rappeler que jusqu'alors, dans la loi du 10 juillet 1965, « *l'article 1^{er} de la loi ne faisait pas partie des dispositions que l'article 43 déclarait impératives* »¹⁶⁸. Désormais par l'article 38-1° de l'ordonnance, le législateur est venu modifier l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 en rendant impératif un certain nombre d'articles qui ne l'était pas auparavant. En effet, l'article 43 précise maintenant que : « *toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et*

¹⁶⁵ Beddeleem O., « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis », Ann. loyers, 2019, n°12, p.29

¹⁶⁶ Ibid

¹⁶⁷ Colloque auquel il m'a été donné d'assister

¹⁶⁸ Roux J-M., *La copropriété sur ordonnance, la réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Edilaix, 2019, chapitre 2, p.13

46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites »¹⁶⁹. Il convient de remarquer que dans cet article 38, le législateur est venu consacrer, comme nous l'avons noté précédemment à propos de la loi Élan, une position jurisprudentielle. En effet, dès 2009, les magistrats de la cour d'appel d'Aix en Provence avaient jugé que « *bien qu'il ne soit pas visé à l'article 43, l'article 1^{er}, qui définit le champ d'application [obligatoire] du statut de la copropriété, présente un caractère impératif* »¹⁷⁰. La consécration de la jurisprudence par le législateur sur le caractère impératif de l'article 1^{er} est important pour le lot transitoire puisque c'est à cet article qu'il est défini. La définition du lot transitoire est donc impérative. Même si elle l'était sans doute par la jurisprudence, désormais il n'y a plus d'ambiguïté.

Par ailleurs, cette ordonnance met en place un « *dispositif attendu et réclamé par de nombreux professionnels* »¹⁷¹ concernant les petites copropriétés. Jusque-là, « *le régime mis en place en 1965 n'est pas adapté aux copropriétés de petites dimensions* »¹⁷², du fait de ses règles trop strictes. La réforme a pris en compte les suggestions et les critiques exprimées depuis de nombreuses années. Les dispositions prises par le législateur, au travers de l'ordonnance, « *s'orientent dans deux directions. L'une prend en compte la « dimension » matérielle ou financière de la copropriété, l'autre le nombre de copropriétaires* »¹⁷³. Ce nouveau dispositif vient faciliter l'usage du lot transitoire dans les copropriétés de taille plus modeste.

Outre cette nouveauté propre aux petites copropriétés et la modification majeure qui a rendu impératif l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, « l'ordonnance Élan » a également d'autres éléments qui concernent le syndicat, le syndic ainsi que les assemblées générales. De plus, l'article 2-2° de cette ordonnance prévoit que : « *l'article 1^{er} [de la loi du 10 juillet 1965] est ainsi modifié : [...] au troisième alinéa, les mots : « sur une surface déterminée du sol, » sont supprimés* »¹⁷⁴. L'ordonnance, en supprimant l'expression « surface déterminée du sol » rejoint la définition initialement proposée par le GRECCO,

¹⁶⁹ Loi n°65-557, du 10 juillet 1965, art. 43, version issue de l'ordonnance n°2019-1101, du 30 octobre 2019, en vigueur à compter du 1^{er} juin 2020.

¹⁷⁰ CA Aix en Provence, 4^e ch. B, 7 décembre 2009, n°2009/498

¹⁷¹ Roux J-M., *La copropriété sur ordonnance, la réforme du statut de la copropriété par l'ordonnance ELAN du 30 octobre 2019*, Edilaix, 2019, chapitre 18, p.71

¹⁷² Ibid

¹⁷³ Ibid

¹⁷⁴ Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, art. 2

dont nous avons déjà parlée, et redonne à la notion de lot transitoire un possible usage pour des surélévations. En effet, même « *si de nombreux lots transitoires sont des surfaces au sol sur lesquelles une personne se réserve un droit de construire, il pourrait également s'agir d'autres droits tels qu'un droit de surélévation* »¹⁷⁵.

Ainsi, à compter du 1^{er} juin 2020, date d'entrée en vigueur de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version modifiée, le lot transitoire se définit alors comme un lot « *formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante* »¹⁷⁶. En conséquence, le lot transitoire a maintenant une existence législative et sa pratique est encadrée aussi bien pour les constructions de grands ensembles immobiliers, en permettant la réalisation des travaux par tranches successives et la vente des lots en VEFA, que pour des surélévations dans des copropriétés de tailles plus réduites. Dans ce domaine, la modification de la définition du lot transitoire par l'ordonnance, est également à mettre en lien avec l'article 37-1 créé par la loi Élan¹⁷⁷ relatif au fait que le droit de construire, d'affouiller et de surélever peuvent constituer la partie privative d'un lot transitoire. Tous deux, ont pour but de montrer la volonté du législateur de permettre l'usage des lots transitoires pour anticiper la réalisation de surélévations dans les copropriétés.

Pour conclure, moins d'un an après la promulgation de la loi Élan, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 est déjà venue apporter des modifications à certaines dispositions que cette loi avait elle-même amenées à la loi du 10 juillet 1965, la plupart de ces modifications sont applicables à compter du 1^{er} juin 2020. Parmi les nombreux changements, elle a notamment modifié la définition que la loi Élan avait apportée au lot transitoire. Celle-ci avait déjà répondu à une attente des professionnels de l'immobilier en venant donner une définition législative au lot transitoire lui apportant ainsi une forme de reconnaissance, voire de consécration. Toutefois, cette consécration législative du lot

¹⁷⁵ Beddeleem O., « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis », Ann. loyers, 2019, n°12, p.31

¹⁷⁶ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 en vigueur à compter du 1^{er} juin 2020

¹⁷⁷ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 37-1, version issue de la loi Élan en vigueur à compter du 24 novembre 2018, « Par dérogation à l'article 37, les droits de construire, d'affouiller et de surélever ne peuvent faire l'objet d'une convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se les réserveraient. Ces droits peuvent toutefois constituer la partie privative d'un lot transitoire ».

transitoire a connu un rebondissement puisque moins d'un an après la promulgation de la loi Élan, son ordonnance du 30 octobre 2019 est venue supprimer les termes « *sur une surface déterminée du sol* »¹⁷⁸. Cet allègement de la définition initiale a notamment pour but de permettre un usage plus aisé du lot transitoire.

En corollaire de la définition, le législateur prévoit également de nouvelles obligations assorties de sanctions en cas de non application de celles-ci. Il convient donc maintenant de s'intéresser à la mise en place de ces obligations ainsi que des sanctions qui sont encourues en cas du non-respect, qu'il soit volontaire ou par méconnaissance, mais également des questionnements que ces nouvelles dispositions soulèvent.

¹⁷⁸ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version du texte issue de la loi Élan applicable du 24 novembre 2018 jusqu'au 30 octobre 2019.

II.2 Des questionnements soulevés par les nouvelles obligations et sanctions, applicables aux lots transitoires existants et futurs

Comme nous l'avons vu, la loi Élan et son ordonnance du 30 octobre 2019 sont venues apporter un cadre législatif au lot transitoire, en ajoutant notamment une définition de ce dernier dès l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Toutefois, ces deux textes récents apportent également de nouvelles obligations au titulaire de lot transitoire. Ces obligations sont assorties de sanctions en cas de non-respect (II.2.1). Cependant, ces nouvelles obligations et notamment les sanctions encourues en cas de manquement soulèvent des questionnements quant à leurs effets. Par conséquent, des contentieux sont à certainement à craindre (II.2.2).

II.2.1 Des obligations suffisantes et des sanctions applicables aux lots transitoires existants et futurs

La loi Élan, par la définition qu'elle apporte au lot transitoire, définition modifiée moins d'un an après par son ordonnance, a imposé un certain nombre de droits et obligations au titulaire du lot transitoire. Désormais, il n'y a plus de doute quant à savoir si un lot transitoire est véritablement un lot de copropriété. En effet, pour rappel, le législateur vient préciser dans l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 que « *le lot [de copropriété] peut être un lot transitoire* »¹⁷⁹. Cela vient confirmer la jurisprudence qui indiquait que le titulaire de lot transitoire, dispose de tous les droits afférents aux lots de copropriétés. Ainsi son titulaire dispose des droits liés à cette propriété. Il peut donc participer aux assemblées générales et aux votes, mais il a surtout l'obligation de participer aux charges de la copropriété au prorata de ses quotes-parts de parties communes. De ce fait, si le titulaire d'un lot transitoire refuse de s'acquitter de la totalité des charges de la copropriété auxquelles il est soumis, il s'expose au risque que les autres copropriétaires le poursuivent en justice pour le contraindre à participer à ce paiement au même titre que chacun des copropriétaires.

Par ailleurs, la définition du lot transitoire indique également que le droit de construire doit être « *précisément défini quant aux constructions qu'il permet de*

¹⁷⁹ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 nov. 2018

réaliser »¹⁸⁰. En conséquence, pour être reconnu et qualifié, le lot transitoire doit clairement préciser les constructions qu'il permet de réaliser à plus ou moins long terme. Cette obligation prévue par le législateur apporte de la sécurité aux autres membres de la copropriété. En effet, imposer au titulaire du lot transitoire un droit de construire précisément défini, revient à lui imposer de disposer d'un permis de construire, avant de soumettre son projet aux autres copropriétaires¹⁸¹. Ainsi, indirectement, le législateur impose une procédure supplémentaire et contraignante au titulaire du lot transitoire pour qu'il puisse exercer son droit de construire dans le respect des intérêts des autres copropriétaires. Désormais, ces derniers ont donc, dès la création du lot transitoire, connaissance du projet qui peut être réalisé, dans la copropriété, si le titulaire du lot transitoire fait usage de son droit de construire. En l'absence d'une définition précise de la construction envisagée, le lot transitoire ne peut pas être créé.

En outre, la définition apportée par la loi Élan précise que le lot transitoire est constitué « *d'une quote-part de parties communes* »¹⁸². Comme vu précédemment, et même s'il demeure une incertitude sur ce qui doit être pris en compte pour le calcul des quotes-parts, le droit de construire ou la construction future, il semblerait que ce soit cette dernière qui soit retenue pour plus d'équiter entre les différents copropriétaires. Cela vient bien confirmer que pour déterminer la quote-part de parties communes du lot transitoire, de la manière la plus juste possible vis-à-vis des autres copropriétaires, il est nécessaire que le projet soit suffisamment précis. Ainsi, il faut noter que s'exprime la volonté du législateur d'imposer au titulaire du lot transitoire d'effectuer une demande de permis de construire, preuve de l'existence d'un projet concret. La délivrance de ce permis de construire va montrer d'une part, l'existence d'un projet suffisamment précis et d'autre part, de calculer les quotes-parts de parties communes correspondante à ce projet¹⁸³.

Il est également inscrit dans la loi que « *la création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété* »¹⁸⁴. Là-encore, nous pouvons noter que par cette disposition nouvelle ajoutée à l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, le

¹⁸⁰ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 3, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 nov. 2018

¹⁸¹ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁸² Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 4, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 nov. 2018

¹⁸³ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁸⁴ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1, al. 4, version issue de la loi Élan en vigueur depuis le 24 nov. 2018

législateur encadre l'utilisation des lots transitoires afin de limiter les contentieux que pourrait générer leur usage. Effectivement, cette mention montre bien qu'un droit de construire qui n'est pas assez précis pose problème, puisqu'il ne peut pas être mentionné au règlement de copropriété alors que cela est désormais obligatoire. Il est, en effet, insuffisamment précis dans sa consistance. Cela indique de nouveau, la volonté sous-jacente du législateur que le titulaire du lot transitoire obtienne un permis de construire.

Par ailleurs, l'article 206 de la loi Élan prévoit également que « *les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* »¹⁸⁵. Cet article indique donc que cette nouvelle définition du lot transitoire s'applique au futur mais aussi à l'existant. De ce fait, les titulaires d'un lot transitoire existant vont devoir se plier aux nouvelles exigences apportées par le législateur pour que la situation de leur lot transitoire soit régularisée. Or, il demeure encore un certain nombre d'incertitude qui demeure malgré tout. De plus, cette mise en état doit être effectuée dans un délai de trois ans après promulgation de la loi Élan, soit avant le 24 novembre 2021. Pour cela, ce même article 206 précise qu'à « *cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété* »¹⁸⁶. Ainsi, le syndic doit, en tant que gestionnaire de la copropriété, réaliser un audit de tous les règlements de copropriété, dont il a la gestion, afin de constater ceux qui ont besoin d'être mis en conformité du fait de l'existence de lot transitoire. Si tel est le cas, la réalisation de la mise à jour du règlement demande les interventions de différents professionnels tels que des géomètres-experts, avocats et notaires puisque ces modifications nécessitent des actes techniques particuliers.

Selon certains juristes, il n'y a un fort enjeu concernant la possible disparition du droit et seulement deux issues autour de cette mise en conformité dans le délai fixé par la loi. Soit le lot transitoire est ajouté au règlement de copropriété et son existence perdure.

¹⁸⁵ Loi n°2018-1021, du 23 novembre 2018, art. 206-II, al. 1

¹⁸⁶ Loi n°2018-1021, du 23 novembre 2018, art. 206-II, al. 2

Soit il ne l'est pas, et alors, il disparaît¹⁸⁷. Dans ce cas, son titulaire perd le droit de construire dont il disposait. Cette dernière situation est bien sûr lourde de conséquences car elle est directement en lien avec le droit de la propriété. En effet, la disparition du droit de construire entraîne la disparition du lot transitoire dont le titulaire est propriétaire. Cela conduit à un fort préjudice, notamment dans des grandes villes comme Paris, où les prix de l'immobilier sont très élevés. De plus, la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, en son article 17, précise que « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* »¹⁸⁸. Dans ce cas précis, il n'y a pas de nécessité publique constatée légalement et il n'y a pas, non plus, d'indemnité juste et préalable. Paradoxalement, et s'agissant de décisions touchant au droit de propriété, le législateur en son article 206-II de la loi Élan précise que « *la décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés* »¹⁸⁹. Nous constatons qu'il s'agit donc d'un vote à la majorité la plus simple, dont les modalités sont précisées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Ainsi, il apparaît, qu'en décidant d'un vote à la majorité la plus simple, la première intention du législateur ne soit pas de priver un titulaire de lot transitoire de son droit de construire et donc de ses droits en tant que propriétaire.

Comme constaté, le législateur est venu, par la loi et l'ordonnance Élan, encadrer la notion de lot transitoire en y prévoyant un certain nombre d'obligations. Elles sont assorties de contraintes dont la portée peut s'avérer lourde de conséquences pour le titulaire du lot transitoire puisque ce dernier peut en perdre l'usage. Ainsi, certaines de ces obligations soulèvent bien des questionnements.

II.2.2 Des nouvelles obligations soulevant des questionnements sur les conséquences en cas de non mise en conformité du statut des lots transitoires

Comme nous l'avons constaté, la loi Élan et son ordonnance du 30 octobre 2019 imposent donc une mise à jour du règlement de copropriété en cas de lot transitoire notamment, mais cette disposition prévoyant la mise à jour soulève déjà des

¹⁸⁷ Propos recueillis lors d'échanges avec D Brachet, le 1^{er} mai 2020, F. Jammes, le 7 mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁸⁸ Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, 1789, art. 17

¹⁸⁹ Loi n°2018-1021, du 23 novembre 2018, art. 206-II, al. 2

questionnements. En effet, certains praticiens et certains copropriétaires peuvent être tentés de considérer que la seule mention du lot transitoire dans l'état descriptif de division (EDD) peut être suffisante, car ils ne font pas de réelle distinction entre ce document et le règlement de copropriété. De plus, sachant que dans la plupart des cas, le lot transitoire est mentionné dans l'EDD ils peuvent penser qu'ils ne sont pas concernés par cette mise à jour. Or, même si l'EDD et le règlement de copropriété peuvent être regroupés dans un même fichier, il est primordial de bien faire la distinction entre ces deux documents. En effet, l'EDD est un document technique qui est nécessaire pour la publicité foncière alors que le règlement de copropriété est un document contractuel qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires. Ainsi, le lot transitoire doit être mentionné dans l'EDD pour être opposable aux tiers et doit être défini dans le règlement de copropriété. De ce fait, lorsque le législateur écrit que le règlement de copropriété doit être mise à jour, l'unique mention du lot transitoire dans l'EDD n'est pas suffisante pour répondre à cette exigence de la mise en conformité¹⁹⁰, ainsi les contentieux restent en suspens à cet égard.

Comme indiqué, pour mettre en conformité le règlement de copropriété, il est nécessaire de passer par un vote lors d'une assemblée générale afin d'obtenir l'accord des copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit donc de se demander comment un copropriétaire titulaire d'un droit de construire non encore défini, puisque non inscrit dans le règlement de copropriété, peut se voir reconnaître ce droit par les autres membres de la copropriété. Le titulaire du lot transitoire va certainement demander à se faire accorder le droit de réaliser toutes constructions conformes aux dispositions d'urbanisme actuellement en vigueur. Toutefois, il y a un risque que les autres copropriétaires refusent de faire apparaître dans le règlement de copropriété le droit de construire demandé par le titulaire du lot transitoire. Dans ce cas, il s'agit de constater les conséquences d'une telle décision. Cela va conduire à la perte du droit de construire dont bénéficie jusqu'alors le titulaire du lot transitoire. C'est un lourd préjudice d'autant plus que cela va à l'encontre de la volonté du législateur. En effet, ce dernier a eu pour volonté de venir encadrer la notion de lot transitoire pour limiter les contentieux et sécuriser à la fois le titulaire de lot transitoire que

¹⁹⁰ Propos recueillis lors d'un échange avec F. Jammes, le 7 mai 2020

les autres copropriétaires. Il n'a pas pour but que les effets de la loi aboutissent à la disparition du droit de construire et donc du lot transitoire en lui-même¹⁹¹.

Par ailleurs, l'existence d'un délai de trois ans, fixé par la loi Élan pour la mise à jour des règlements de copropriété à propos du lot transitoire, fait également débat. Les professionnels s'accordent sur le fait que ce délai est trop court et ne sera pas suffisant pour réaliser toutes les mises à jour nécessaires¹⁹². Tout d'abord, ils constatent que peu de copropriétés ont inscrit à l'ordre du jour de leurs assemblées générales ordinaires la régularisation de la situation du lot transitoire. Selon eux, cela est certainement dû au fait que des copropriétés s'interrogent quant à la façon de procéder. Les professionnels se demandent si c'est au syndic de faire les recherches nécessaires pour déterminer les lots transitoires qui existent sans être mentionné dans le règlement de copropriété ou si c'est au copropriétaire titulaire d'un lot transitoire de se rapprocher de son syndic. En effet, d'après l'article 10 du décret du 17 mars 1967 pour l'application de la loi du 10 juillet 1965, « *à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale* »¹⁹³. Cette interrogation quant à savoir qui doit initier l'inscription de cette actualisation à l'ordre du jour de l'assemblée générale contribue à la faible réactivité des professionnels et notamment de certains syndics. Ensuite, dans le contexte sanitaire actuel de la pandémie liée au coronavirus Covid19, les assemblées générales se trouvent, pour la plupart, reportées en fin d'année 2020, bien que certaines aient lieu à distance par visioconférence. Ce problème de fonctionnement particulier qui s'ajoute aux questionnements précédents conduit à ce que la question de la mise à jour du règlement de copropriété ne soit pas inscrite prioritairement à l'ordre du jour des assemblées générales. En conséquence, certains professionnels s'interrogent sur un possible prolongement du délai de mise en conformité. Cependant, ce délai étant imposé par une loi, seule une autre loi peut permettre d'y déroger. D'après certains professionnels proches du législateur, ce dernier est sensible, dans le contexte sanitaire et

¹⁹¹ Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020, D. Brachet, le 1^{er} mai 2020, F. Jammes, le 7 mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁹² Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020, D. Brachet, le 1^{er} mai 2020, et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁹³ Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 10, al. 1

politique du moment, à la nécessité de prolonger ce délai ¹⁹⁴. Concernant ce délai de trois ans, il est également intéressant de se rapprocher de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qui indique les décisions qui peuvent être prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. En effet, entrent dans le champ d'application de cet article « *les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement* »¹⁹⁵. Or la loi Élan est bien une modification législative qui est apparue après la création du règlement de la copropriété. Ainsi, cela amène à se demander s'il est possible, grâce aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, de déroger au délai des trois ans et d'effectuer la mise à jour du règlement de copropriété dans un délai plus long¹⁹⁶.

Il convient également de se demander quels professionnels peuvent voir leur responsabilité engagée en cas de perte, par un titulaire de lot transitoire, de son droit de construire si la mise à jour du règlement de copropriété n'a pas été effectuée. En effet, si un copropriétaire titulaire d'un lot transitoire perd son droit de construire, alors il est probable qu'il cherche à obtenir réparation de ce préjudice. À ce sujet, la loi Élan prévoit que c'est les « *syndicats des copropriétaires [qui] disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité* »¹⁹⁷ avec les exigences imposées par la loi. Ainsi, cela laisse supposer que si le titulaire du lot transitoire n'a pas demandé, à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, l'inscription de la régularisation de son lot, alors il est en tort, à condition qu'il n'y ait pas eu un manquement au devoir de conseil des professionnels de l'immobilier. Toutefois, ce même article de la loi Élan indique que « *si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété* »¹⁹⁸. Ainsi, il convient de se demander si la responsabilité du syndic ne pourrait pas être engagée. En effet, la loi indique qu'il dispose de la possibilité d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales la mise en conformité du règlement de

¹⁹⁴ Propos recueillis lors d'un échange avec Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

¹⁹⁵ Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 24 II. f)

¹⁹⁶ Propos recueillis lors d'un échange avec C. Bohbot, le 19 mars 2020

¹⁹⁷ Loi n°2018-1021, du 23 novembre 2018, art. 206- II, al. 1

¹⁹⁸ Loi n°2018-1021, du 23 novembre 2018, art. 206- II, al. 2

copropriété. La question se pose alors, de savoir s'il n'est pas censé mettre ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale de manière systématique sans attendre d'être sollicité par un copropriétaire. Ainsi, des professionnels se demandent si le syndic doit être dans l'attente de la manifestation des copropriétaires titulaires de lot transitoire ou au contraire avoir une démarche proactive en interpellant ces derniers pour leur indiquer d'une part ce que la loi prévoit et d'autre part les inviter à le saisir pour mettre ce sujet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. En effet, même si le rôle du syndic n'est pas de procéder à la régularisation de la situation, il a néanmoins une obligation de conseil et d'information vis-à-vis des copropriétaires¹⁹⁹. De ce fait, si au terme du délai de trois ans, un copropriétaire perd son droit de construire constituant la partie privative de son lot transitoire, il est fortement probable qu'il cherche à engager la responsabilité du syndic. En effet, ce dernier, en tant que gestionnaire de la copropriété, aurait dû, d'une part l'informer qu'il fallait régulariser sa situation et d'autre part qu'il fallait la porter à l'ordre du jour de toutes les assemblées générales depuis la promulgation de la loi Élan, soit depuis le 24 novembre 2018. Cependant, cette mise en cause de la responsabilité du syndic est envisageable pour un syndic professionnel, mais la question reste entière pour un syndic bénévole²⁰⁰.

Par ailleurs, la vérification de la mise en conformité du règlement de copropriété, prévue par la loi, pose également question. En effet, le législateur impose un délai de trois ans pour cette opération, sans prévoir les instances et les procédures de contrôle. En l'absence de vérification, il faut se demander si des sanctions vont pouvoir s'appliquer et sur quels motifs, même si comme nous l'avons vu, le risque majeur est la disparition du lot transitoire. La principale conséquence de la non mise en conformité du règlement de copropriété par rapport au lot transitoire, risque d'apparaître lorsque le titulaire va commencer les travaux qui lui sont réservés via son droit de construire. Un autre copropriétaire peut en effet lui imposer de les arrêter et éventuellement exiger une remise en l'état antérieur, puisque le lot transitoire ne figure pas au règlement de copropriété comme l'exige la loi, depuis le 24 novembre 2018. Ainsi, le risque pour un titulaire de lot transitoire, si le règlement n'a pas été mis en conformité, provient plus d'une opposition

¹⁹⁹ Propos recueillis lors d'échanges avec D. Brachet, le 1^{er} mai 2020, et F. Jammes, le 7 mai 2020

²⁰⁰ Propos recueillis lors d'un échange avec F. Jammes, le 7 mai 2020

d'un ou plusieurs copropriétaires lors de la réalisation du projet, que d'un contrôle externe²⁰¹.

En outre, un autre questionnement est au cœur de la pratique et un certain nombre de professionnels s'interrogent sur ce sujet, celui de savoir si le lot transitoire est un lot dont la partie privative est, exclusivement, constituée du droit de construire ou si un lot qui possède une partie privative et un droit de construire peut aussi être qualifié de lot transitoire au sens de la définition apportée par le législateur. En effet, il existe peu de lot de copropriété dont la partie privative est composée uniquement d'un droit à construire. De ce fait, si pour être qualifié de lot transitoire, un lot de copropriété doit être exclusivement constitué, pour sa partie privative d'un droit de construire, alors la portée de cette législation est moins importante que si elle concerne tous les lots de copropriété qui disposent d'un droit de construire en plus de leur partie privative. Pour un certain nombre des membres du GRECCO, il semblerait cette définition ne concerne que les lots de copropriété qui sont uniquement constitués d'un droit de construire pour leur partie privative²⁰². Pour d'autres professionnels, il semblerait que soit qualifié de lot transitoire, tous les lots qui possèdent un droit de construire. Il va être nécessaire d'attendre les premiers contentieux et donc les premières jurisprudences afin de savoir comment les juges vont se positionner sur cette question.

Un autre point important soulève également des interrogations. Il s'agit de savoir, dans le cas où le lot transitoire disparaît, passé le délai des trois ans, si son titulaire doit tout de même continuer de contribuer aux charges de la copropriété. En effet, pour rappel, le titulaire d'un lot transitoire est tenu de participer aux charges en fonction de ses quotes-parts de parties communes correspondante à la construction projetée. Or s'il a perdu son droit de construire, alors ses quotes-parts renvoient à un élément qui a disparu et sont donc nulles. Par ailleurs, il ne peut pas sortir unilatéralement de la copropriété. Cela amène donc à se demander comment gérer de telles situations²⁰³. La loi Élan et son ordonnance du 30 octobre 2019 sont certes venues imposer des obligations aux titulaires de lot transitoire

²⁰¹ Propos recueillis lors d'échanges avec D. Brachet, le 1^{er} mai 2020, F. Jammes, le 7 mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

²⁰² Propos recueillis lors d'échanges avec D. Brachet, le 1^{er} mai 2020, F. Jammes, le 7 mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

²⁰³ Propos recueillis lors d'échanges avec D. Brachet, le 1^{er} mai 2020, et F. Jammes, le 7 mai 2020

existant ou futur mais la mise en œuvre de ces obligations pose un certain nombre de difficultés, notamment en termes de délai et de détermination du responsable de la démarche de mise en conformité. Malgré cette consécration législative, il est à craindre que le lot transitoire continue de donner lieu à des contentieux, alors que la volonté du législateur semble être, à l'origine, d'encadrer l'usage du lot transitoire et d'apporter de la sécurité aussi bien à son titulaire qu'aux autres copropriétaires.

Nous l'avons constaté, la loi Élan a entre autres apportée une définition qui était très attendue du lot transitoire selon plusieurs professionnels²⁰⁴. Celle-ci, a tout de même été modifiée moins d'un an après son entrée en vigueur par l'ordonnance du 30 octobre 2019. Avant, la promulgation de la loi Élan et donc de la définition législative du lot transitoire, celui-ci était circonscrit par des jurisprudences qui allaient toutes dans le même sens. Ainsi, toujours selon l'avis de plusieurs professionnels, le législateur est venu sanctuariser une pratique du lot transitoire déjà bien encadrée. Désormais, la nouvelle définition du lot transitoire impose également un bon nombre d'obligations à son titulaire. En effet, le droit de construire constitutif de la partie privative du lot transitoire doit être précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser. Il faut en outre, que le lot transitoire soit doté de quotes-parts de parties communes et qu'il figure dans le règlement de copropriété. Ainsi, cette nouvelle définition sous-entend que le titulaire d'un futur lot transitoire doit être en possession d'un permis de construire pour se le voir créé. Concernant le lot transitoire déjà existant, cette loi impose également un délai de trois ans pour l'inscrire au règlement de copropriété et ainsi le mettre en conformité. À défaut, la plus lourde des conséquences, mais également la plus probable, pour le titulaire du lot transitoire, est la disparition totale de son lot transitoire, donc de sa propriété. Ainsi, certaines conséquences de l'application de la loi, posent questions dans la pratique, d'autant que ce délai de trois ans ne pourra être modifié que par une nouvelle loi. À ce jour, nous ne disposons pas encore de suffisamment de recul et d'éléments autres que les positionnements d'un certains nombres de professionnels. Il est permis de croire que des contentieux vont naître dans les années à venir et que la jurisprudence viendra répondre à ces interrogations actuelles.

²⁰⁴ Propos recueillis lors d'échanges avec Maître J-R. Bouyeure, le 30 mars 2020, D. Brachet, le 1^{er} mai 2020 et Maître P. Lebatteux, le 8 mai 2020

Conclusion

Le lot transitoire est apparu dans les années 1960-1970 pour répondre à un besoin des professionnels de l'immobilier, notamment pour réaliser des constructions par tranches successives. En effet, la loi du 10 juillet 1965 n'envisageait pas ce type de procédé de construction. Ainsi, le lot transitoire a rapidement montré son intérêt et son efficacité en permettant la réalisation de grands projets immobiliers tel que celui du quartier Montparnasse à Paris, livré en 1973. Par la suite, l'usage du lot transitoire a suivi l'évolution des pratiques des professionnels de l'immobilier. Il a ainsi trouvé une place dans les immeubles déjà bâtis. Toutefois, l'usage du lot transitoire, bien qu'ayant prouvé son utilité, a été source de bon nombre de contentieux. La jurisprudence est donc venue trancher des questions qui divisaient les copropriétaires. C'est ainsi que les magistrats de la Cour, ont dès 1989 et 1991 rendu deux arrêts de rejet qui sont devenus des arrêts de principe. Jusqu'à la loi Élan, la jurisprudence a donc encadré l'usage du lot transitoire. Le 23 novembre 2018, la promulgation de cette loi Élan vient donner une consécration législative à la notion de lot transitoire qui obtient une véritable définition. Cette dernière s'est vue pourtant complétée par l'ordonnance du 30 octobre 2019, et désormais, le lot transitoire est défini comme un lot « *formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante* »²⁰⁵. Le législateur a repris de nombreux éléments de la doctrine et de la jurisprudence pour formuler cette définition. Il a de même prévu un dispositif de mise en conformité de l'existant dans un délai imparti. Maintenant, le titulaire du lot transitoire est reconnu comme un copropriétaire à part entière et dispose des droits et obligations liés à ce statut. Pour autant, ce cadre législatif nouveau laisse néanmoins la place à des interprétations différentes pour certains de ces aspects. Ces incertitudes génèrent des questionnements tant chez les professionnels que chez les copropriétaires, qu'ils soient titulaires ou non de lot transitoire. Désormais, il conviendra d'évaluer si la volonté du législateur de voir une réduction des contentieux du fait d'une définition législative du lot transitoire, produit les effets escomptés.

²⁰⁵ Loi 65-557 du 10 juillet 1965, art. 1^{er}, al. 3, version issue de l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 en vigueur à compter du 1er juin 2020

Bibliographie

I. Ouvrages

- ATIAS C., 2014. *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*. Edilaix, 95 p.
- ATIAS Ch. et ROUX J-M., 2017. *Guide de la copropriété*, 6^{ème} édition. Edilaix.
- CAPOULADE P., GIVERDON C. et GIVORD F., 2012. *La copropriété*, Dalloz, Dalloz Action, édition 2012/2013.
- CAPOULADE P. et TOMASIN D., 2018 / 2019. *La copropriété*, 9^{ème} édition. Dalloz
- LAFOND J., 2019, *Code de la copropriété 2019, mise à jour incidences de la loi ELAN*, 24 p
- LAFOND J. et ROUX J-M., 2019. *Code de la copropriété*. LexisNexis
- KISCHINEWSKY-BROQUISSE E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec, 4ème édition, 1989
- ROUQUET Y. et ROYER E., 2019. *Grand angle Loi ELAN*. Dalloz, 427 p.
- ROUQUET Y. et THIOYE M., 2020. *Code de la copropriété*, 29^{ème} édition. Dalloz
- ROUX J-M., 2019. *La copropriété sur ordonnance*. Edilaix, 119 p.
- SABATIÉ C., 2019 / 2020. *Copropriété : Statut, gestion, contentieux*. Encyclopédie Delmas

II. Thèses

- PAQUET Y., *Le lot de copropriété, entre complexité et illusion - Analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, Thèse, Univ. Grenoble, 2016

III. Mémoires

- BILLION F., *L'étude des difficultés liées à la détermination initiale et à l'évolution des parties communes et privatives au sein des immeubles en copropriété*, Travail de Fin d'Études / ESGT, 2015

IV. Encyclopédies juridiques

- ATIAS C. et LE RUDULIER N., « Copropriété des immeubles bâtis : droits des obligations », janvier 2018 actualisé en décembre 2019, Rép. dr. immo., Dalloz.
- ATIAS C. et LE RUDULIER N., « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures », janvier 2018 actualisé en février 2020, Rép. dr. immo., Dalloz.
- DE LAMBERTYE-AUTRAND M-C., « Synthèse – Biens », JurisClasseur Civil Code, mis à jour 15 novembre 2018.
- LAFOND J. « Fasc. 60 à 765 : ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis », JurisClasseur Copropriété, 20 février 2020.
- PÉRINET MARQUET H. « Synthèse – Responsabilité des constructeurs », JurisClasseur Construction – Urbanisme, mis à jour 1^{er} octobre 2019.

- VIGNERON G. « Fasc. 60 : Statut de la copropriété. Généralités », JurisClasseur Copropriété, mis à jour 12 février 2019.
- VIGNERON G. JurisClasseur Copropriété : Synthèse – Travaux dans la copropriété, mis à jour 2 juillet 2019.
- VIGNERON G. actualisé par COUTANT-LAPALUS C. « Fasc. 62 : Statut de la copropriété. Éléments constitutifs de la copropriété. Parties communes et parties privatives », JurisClasseur Copropriété, mis à jour 18 juillet 2019.

V. Articles de revues universitaires

- ATIAS C. « Doit être réputée non écrite la clause d'un règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à effectuer sans autorisation de l'assemblée générale des travaux, sur les parties communes de l'immeuble », Recueil Dalloz, novembre 1997, n°40, p. 326, note sous Civ. 3^e, 12 mars 1997, n°95-15.953.
- ATIAS C. et CAPOULADE P. « Droit de la copropriété », Recueil Dalloz, 2008, n°38, chron. p.2690, note sous Civ. 3^e, 10 oct. 2007 n°06-18.122.
- BEDDELEEM O. « L'ordonnance portant réforme de la copropriété des immeubles bâtis ». Ann. loyers, décembre 2019, n°12, pp. 29-56.
- BOUYEURE J-R. – GIVERDON C.– LAFOND J. « En cas de construction par tranches, le statut de la copropriété est applicable dès les premières ventes : participation aux charges générales des lots non construits », Recueil Dalloz, février 1991, n°9, p.77.
- CAPOULADE P. « Le lot transitoire est-il un lot de copropriété ? », Recueil Dalloz, juin 1992, n°22, p.277, note sous Civ. 3^e, 13 mai 1987, n°85-15.772.
- CAPOULADE P. « Distinction entre les charges générales s'appliquant à tous les lots de copropriété et celles ne s'appliquant qu'aux lots bâtis ou constructibles et viabilisés indépendamment du critère d'utilité », Recueil Dalloz, juillet 1998, n°28, p.267, note sous Civ. 3^e, 8 fév. 1995, n°92-15-799.
- CAPOULADE P. « Savoir attendre le terme », AJDI, mai 2004, n°5, p.386, note sous Civ. 3^e, 25 nov. 2004, n°02-18.166
- CAPOULADE P. « Lot transitoire et sécurité », AJDI, juin 2008, n°6, p.489, note sous Civ. 3^e, 10 oct. 2007, n°06-18.122.
- CAPOULADE P. – GIVERDON C. « Le lot défini comme droit d'utiliser une surface déterminée du sol pour construire constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière », Recueil Dalloz, avril 1990, n°15, p.216, note sous Civ. 3^e, 15 nov. 1989, n°87-18.188
- CAPOULADE P. – GIVERDON C. « Copropriété. Répartition de la propriété de l'immeuble en lots. Lot transitoire. Nature », RDI, mars 1992, n°1, p.109, note sous Civ. 3^e, 14 nov. 1991, n°89-21.167.
- CAPOULADE P. – GIVERDON C. « La surélévation d'un bâtiment dépendant d'une copropriété peut relever de différents régimes », RDI, septembre 1995, n°3, p.594, note sous Civ. 3^e, 8 fév. 1995, n°92-15.799.
- CAPOULADE P. – GIVERDON C. « La clause du règlement de copropriété dispensant de l'autorisation de l'assemblée générale des travaux sur les parties communes est réputée non écrite », RDI, septembre 1997, n°2, p.292, note sous Civ. 3^e, 12 mars 1997, n°95-15.953.
- CAPOULADE P. – GIVERDON C. « Nature juridique des lots transitoires », RDI, décembre 1998, n°4, p.677, note sous Civ. 3^e, 30 juin 1998, n°96-20.758.
- CAPOULADE P. – LEBATTEUX P. – TOMASIN D. « Droit de la copropriété », AJDI, octobre 2014, n°10, p.680.

- COUTANT-LAPALUS C. « Statut de la copropriété – Lot transitoire », Loyers et copr., janv. 2017, n°1, comm. 25, note sous Civ. 3^e, 3 nov. 2016, n°15-14.895 et 15-15.113.
- DALBIN J-F. « Copropriété par phases et lot transitoire en France », La revue du notariat, septembre 2012, 114 (2), 359-371.
- DE LA MARNIERRE E. « Réalisation d'ensembles immobiliers en chaîne : le propriétaire de lots non construits doit participer aux charges », Recueil Dalloz, mars 1991, n°12, p.155, note sous Civ. 3^e, 3 mai 1990, n°88-19.348.
- FOYER J. « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », AJDI 2006, p. 526 et s.
- GIVERDON C. « Contribution aux charges d'une SCI, propriétaire de lots non construits : recherche de la nature des charges », Recueil Dalloz, avril 1990, n°16, p.123.
- GIVERDON C. « Copropriété. - Lots non bâtis. - Répartition des charges. - Règlement de copropriété. - Clause stipulant que le statut de la copropriété ne recevra application qu'au fur et à mesure de l'achèvement du bâtiment. - Clause réputée non écrite », AJDI, décembre 1998, n°12, p.1073, note sous Civ. 3^e, 30 juin 1998, n°96-20.758.
- GIVERDON C. « Application du statut légal conventionnel à un lot transitoire ? », Recueil Dalloz, mars 2000, n°13, p.134, note sous Civ. 3^e, 30 juin 1998, n°96-20.758.
- GIVERDON C. « Lot transitoire, contribution aux charges et faculté d'abandon », AJDI, octobre 2004, n°10, p.733, note sous Civ. 3^e, 7 avr. 2004, n°02-14.670.
- LAFOND J. « Le lot transitoire après la loi ÉLAN », Loyers et Copropriétés, Février 2020, n°2.
- LAPORTE-LECONTE S., « Les clauses de l'article 37... une fausse bonne idée ? », Dr. et ville, 2012/2, n°74, pp. 7-17.
- LEBATTEUX P. « Les origines de la copropriété », AJDI, 2006, n°7-8, pp. 519 et s.
- LEBATTEUX A. « Lot transitoire », Loyers et copr., novembre 2019, n°11, p. 29, note sous Civ. 3^e, 12 sept. 2019, n°18-19.232.
- LELIEVRE S. « L'appartenance du droit de construire en copropriété », AJDI, sept. 2011, n°9, pp. 610-614.
- LELIEVRE S. et CHAIX-BRYAN S., « L'utilisation du droit de construire en copropriété », Defrénois 2007, 38609, p. 922.
- LE RUDIER N. « Nature juridique du droit de construire un nouveau lot », AJDI, mars 2014, n°3, p.212, note sous Civ. 3e, 18 sept. 2013, n°12-16.361.
- MBOTAINGAR A. « Lot transitoire et obligation aux charges de copropriété », Dalloz actualité, 29 octobre 2007, note sous Civ. 3^e, 10 oct. 2007, n°06-18.122.
- MICHALOPOULOS C., « Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble », RDI, 1995, n°3, pp. 409 et s.
- MORRAND M. « Copropriété. - Loi du 10 juillet 1965. - Copropriété des immeubles bâtis. - Droit de surélever. - Droit non rattaché aux parties privatives. - Droit accessoire aux parties communes », AJDI, octobre 1995, n°10, p.795, note sous Civ. 3e, 22 mars 1995, n°92-19.599.
- POUMAREDE M. « L'impact de la loi ELAN sur le droit de la copropriété », RDI, janv. 2019, n°1, p.44.
- POUMAREDE M. « Présentation générale de l'ordonnance du 30 octobre 2019 », AJDI, déc. 2019, n°12, pp.845-846.
- ROUQUET Y. « Lot transitoire : modalités d'exercice du droit de construire », Dalloz actualité, 17 juin 2011, note sous Civ, 8 juin 2011, n°10-20.276.
- SIZAIRE D. « Réserve du droit de construire et droit de construire privatif ». Construction – Urbanisme, n°5, mai 2002, comm. 119, note sous Civ. 3^e, 6 mars 2002, n°00-21.425.
- SIZAIRE D. « Permanence des lots transitoires », Const. – Urb., n°7-8, juillet 2004, comm. 142, note sous Civ. 3^e, 7 avr. 2004, n°02-14.670.

- TOMASIN D. « Le titulaire d'un droit de construire sur un lot non bâti est un copropriétaire tenu de participer aux charges », Recueil Dalloz, juin 1992, n°22, p.277, note sous Civ. 3^e, 14 nov. 1991, n°89-21.167.
- TOMASIN D. « Le titulaire d'un lot provisoire a le droit d'édifier sans autorisation de l'assemblée générale », AJDI, mai 2012, n°5, p.353, note sous Civ. 3^e, 8 juin 2011, n°10-20.276.
- TOMASIN D. « Composition de la partie privative d'un lot transitoire », AJDI, avril 2014, n°4, p.287, note sous Civ. 3^e, 18 sept. 2013, n°12-16.361.
- TOMASIN D. « Les dispositions de la loi ELAN relatives à la copropriété », AJDI, janv. 2019, n°1, p.40.
- TOMASIN D. « Première approche de la réforme du droit de la copropriété », AJDI, déc. 2019, n°12, p.844.
- TOMASIN D. « La structure juridique de l'immeuble en copropriété après l'ordonnance du 30 octobre 2019 », AJDI, déc. 2019, n°12, pp.847-851.
- VIGNERON G. « Réserve conventionnelle du droit de construire sur une partie commune », Loyers et copr., juin 2002, n°6, comm. 156, note sous Civ. 3^e, 6 mars 2002, n°00-21.425.
- VIGNERON G. « Redevable de charges. Lots transitoires », Loyers et copr., juillet 2002, n°7-8, comm. 187, note sous CA Paris, 23^e ch. B, 21 fév. 2002.
- VIGNERON G. « Droit de construire », Loyers et copr., mai 2006, n°5, comm. 113, note sous CA Paris, 23^e ch. B, 9 fév. 2006, n°05/07207.
- VIGNETON G. « Participation aux charges communes », Loyers et copr., déc. 2007, n°12, comm. 254, note sous Civ. 3^e, 10 oct. 2007, n°06-18.122
- VIGNERON G. « Droit de construire », Loyers et copr., sept. 2011, n°9, comm. 254, note sous Civ. 3^e, 8 juin 2011, n°10-20.276.
- VIGNERON G. « Composition du lot », Loyers et copr., nov. 2013, n°11, comm. 319, note sous Civ. 3^e, 18 sept. 2013, n°12.16-361.
- VIGNERON G. « Possibilité de construire », Loyers et copr., mai 2015, n°5, comm. 122, note sous CA Paris, pôle 4, ch. 2, 21 janv. 2015, n°13/03562
- YOLKA P. « La commune est un(e) copropriétaire comme les autres », La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n°5, 6 fév. 2017, act. 102, note sous CA Chambéry, ch. civ., 1^{ère} sect., 10 janv. 2017, n°15/01273.

VI. Articles de revues professionnelles

- BEDDELEEM O. (2019). « Ordonnance ELAN : La plus importante réforme depuis 1965 ! » *Informations rapides de la copropriété*, décembre 2019, n°654, pp. 17-22.
- CIBOIT G. (2018). « Copropriétés et diverses contradictions » *Géomètre*, fév. 2018, n°2155, pp. 40-41
- DALBIN J-F. (2011). « Copropriété par phases - Lot transitoire ». *Droit et ville*, fév. 2011, n°72, 259-270.
- DALBIN J-F. (2020). « Un socle de multiples réformes ». *Géomètre*, fév.2020, n°2177, 32-34.
- DALBIN J-F. (2020). « Le nouveau champ d'application ». *Géomètre*, fév.2020, n°2177, 34-35.
- DALBIN J-F. (2020). « Clarifier le régime des parties communes spéciales ». *Géomètre*, fév. 2020, n°2177, 42-43.

VII. Documentations institutionnelles

- Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires, « Guide pratique de la copropriété », Groupe Eyrolles, 2006
- Chambre Nationale des Experts en Copropriété, 13 décembre 2019, « présentation des ordonnances de la loi Elan modifiant le statut de la copropriété ».
- Voyant J., « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis », Sénat, Rapport n°178, 1e juin 1965
- « La copropriété », repère expert, Ordre des Géomètres-Experts

VIII. Textes législatifs et réglementaires

a. Lois :

- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi Elan.
- Loi n°2014- 66 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements

b. Ordonnance :

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

c. Décrets :

- Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

IX. Décisions de juridiction de l'ordre judiciaire

a. Cour de cassation

- Cass. 3^e civ., 18 sept. 2019, n°18-19.232 : Loyers et copr., nov. 2019, p. 29, n°11, obs. LEBATTEUX A., JurisData n°2019-015669.
- Cass. 3^e civ. 3 nov. 2016, n°15-14.895 et 15-15.113 : Loyers et copr., janv. 2017, n°1, comm. 25, obs. C. COUTANT-LAPALUS, JurisData n°2016-022914.

- Cass. 3^e civ., 18 sept. 2013, n°12-16.361 : Loyers et copr., nov. 2013, n°11, comm. 319, obs. G. VIGNERON ; AJDI, 2014, p. 212, n°3, obs. LE RUDIER N. ; AJDI, 2014, p. 287, n°4, obs. TOMASIN D., JurisData n°2013-020000.
- Cass. 3^e civ., 8 juin. 2011, n°10-20.276 : Loyers et copr., sept. 2011, n°9, comm. 254, obs. G. VIGNERON ; AJDI, 2012, p. 353, n°5, obs. TOMASIN D. ; Dalloz actualité, 17 juin 2011, obs. ROUQUET Y., JurisData n°2011-011070.
- Cass. 3^e civ., 30 nov. 2010, n°09-72.386.
- Cass. 3^e civ., 04 nov. 2010, n°09-70.235, JurisData n°2010-020197.
- Cass. 3^e civ., 10 oct. 2007, n°06-18.122 : *Bull. civ.* 2007, III, n°171: Dalloz actualité, 29 oct. 2007, obs. MBOTAINGAR A. ; Loyers et copr., déc. 2007, n°12, comm. 254, obs. VIGNERON G. ; Recueil Dalloz, 2008, n°38, chron. p. 2690, obs. ATIAS C. et CAPOULADE P. ; AJDI, 2008, p. 489, n°6, obs. CAPOULADE P. ; JurisData n°2007-040733.
- Cass. 3^e civ., 07 avr. 2004, n°02-14.670 : *Bull. civ.* 2004, III, n°75 p.69 : Const. – Urb., n°7-8, juillet 2004, comm. 142, obs. D. SIZAIRE ; AJDI, 2004, p. 733, n°10, obs. GIVERDON C., JurisData n°2004-023258.
- Cass. 3^e civ., 25 nov. 2003, n°02-18.166, AJDI, 2004, p.386, obs. CAPOULADE P.
- Cass. 3^e civ., 6 mars 2002, n°00-21.425 : *Bull. civ.* 2002, III, n°56 p.48 : Const. – Urb. n°5, mai 2002, comm. 119, obs. SIZAIRE D. ; Loyers et copr., juin 2002, n°6, comm. 156, obs. VIGNERON G.
- Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n°96-20.758 : *Bull. civ.* 1998, III, n°142 p.94 : AJDI, 1998, p.1073, n°12, obs. GIVERDON C. ; RDI, 1998, p. 677, n°4, obs. CAPOULADE P. et GIVERDON C. ; Recueil Dalloz, 2000, p. 134, n°13, obs. GIVERDON C., JurisData n°1998-003019
- Cass. 3^e civ., 12 mars 1997, n°95-15.953 : *Bull. civ.* 1997, III, n°58 p.37 : Recueil Dalloz, 1997, p. 326, n°40, obs. ATIAS C. ; RDI, 1997, p. 292, n°2, obs. CAPOULADE P. – GIVERDON C., JurisData n°1997-001062.
- Cass. 3^e civ., 22 mars 1995, n°92-19.599 ; AJDI, 1995, p. 795, n°10, obs. MORRAND M., JurisData n°1995-000951.
- Cass. 3^e civ., 8 fév. 1995, n°92-15.799 : *Bull. civ.* 1995, III, n°41 p.28 : RDI, 1995, p. 594, n°3, obs. CAPOULADE P. et GIVERDON C. ; Recueil Dalloz, 1998, p. 267, n°28, obs. CAPOULADE P., JurisData n°1995-00022.
- Cass. 3^e civ., 23 avr. 1992, n°89-21.086 : *Bull. civ.* 1992, III, n°136, p.84, JurisData n°1992-001201.
- Cass. 3^e civ., 14 nov. 1991, n°89-21.167 : *Bull. civ.* 1991, III, n°275 p.162 : RDI, 1992, p. 109, n°1, obs. CAPOULADE P. et GIVERDON C. ; Recueil Dalloz, 1992, p. 277, n°22, obs. TOMASIN D.
- Cass. 3^e civ., 3 mai 1990, n°88-19.348 : *Bull. civ.* 1990, III, n°107 p.59 : Recueil Dalloz, 1991, p. 155, n°12, obs. DE LA MARNIERRE E.
- Cass. 3^e civ., 15 nov. 1989, n°87-18.188 : *Bull. civ.* 1989, III, n°213 p.117, Recueil Dalloz, 1990, n°15, p.216, obs. CAPOULADE P. – GIVERDON C., JurisData n°1989-703481.
- Cass. 3^e civ., 13 mai 1987, n°85-15.772 : *Bull. civ.* 1987, III, n°100 p.59 : Recueil Dalloz, 1992, p. 277, n°22, obs. CAPOULADE P., JurisData n°1987-000839.
- Cass. 3^e civ., 12 janv. 1982, n°80-13.507, JurisData n°1982-700402.

b. Cour d'Appel

- CA Chambéry, ch. civ., 1^{ère} sect., 10 janv. 2017, n°15/01273 : La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales n°5, 6 fév. 2017, act. 102, obs. Ph. YOLKA.
- CA Paris, pôle 4, ch. 2, 21 janv. 2015, n°13/03562 : Loyers et copr., mai 2015, n°5, comm. 122, obs. G. VIGNERON, JurisData n°2015-000942
- CA Aix en Provence, 4^e ch. B, 7 déc. 2009, n°2009/498
- CA Paris, 23^e ch. B, 9 fév. 2006, n°05/07207 : Loyers et copr., mai 2006, n°5, comm. 113, obs. G. VIGNERON, JurisData n°2006-294090
- CA Paris, 23^e ch. B, 21 fév. 2002 : Loyers et copr., juillet 2002, n°7-8, comm. 187, obs. G. VIGNERON, JurisData n°2002-171429
- CA Paris, 23^e ch. B, 17 juin 1999, JurisData n° 1999-023743
- CA. Paris, 23^e ch. B, 25 avr. 1997, JurisData n°1997-021009
- CA. Aix en Provence, 4^e ch. A, 30 mars 1995, JurisData n°1995-044193
- CA. Paris, 22 oct. 1993, JurisData n°1993-600253
- CA. Paris, 23^e ch. B, 22 oct. 1993, JurisData n°1993-023080
- CA. Nîmes, 1^{ère} Ch., 26 mars 1980, JurisData n°1980-080386

X. Entretiens

- BOHBOT Charles, Avocat à Paris, entretien téléphonique en date du 19 mars 2020.
- BOUYEURE Jean-Robert, Avocat à Paris, docteur en droit, ancien Secrétaire de la Conférence des Avocats au Conseil d'État et à la Cour de Cassation, entretien téléphonique en date du 30 mars 2020.
- BRACHET Denis, Géomètre-Expert à Paris et président de la CNEC et membre du GRECCO, entretien en visioconférence en date du 1^{er} mai 2020.
- FOSSEY Xavier, Promoteur Immobilier à Rennes, entretien téléphonique en date du 7 mai 2020.
- BAYARD-JAMMES Florence, docteur en droit, professeure associée à Toulouse Business School (TBS), membre de la CNEC et du GRECCO, entretien téléphonique en date du 7 mai 2020.
- LEBATTEUX Patrice, Avocat à Paris, ancien président de la CNEC et membre du GRECCO, entretien en visioconférence en date du 8 mai 2020

XI. Ressources électroniques

- BOHBOT C. la loi ELAN et le lot transitoire. Disponible sur : <https://www.bjavocat.com/2018/11/13/la-loi-elan-et-le-lot-transitoire> (consulté le 17/03/2020)
- BOHBOT C. et DUFOIX O. village justice. Disponible sur <https://www.village-justice.com/articles/ordonnance-copropriete-octobre-2019-comment-reagir-avec-elan,33284.html> (consulté le 23/03/2020)
- BUFFET C. la loi ELAN définit le lot transitoire de copropriété. Disponible sur <http://www.bdidu.fr/archive/2018/12/14/la-loi-elan-definit-le-lot-transitoire-de-copropriete-6111462.html> (consulté le 17/03/2020).
- DAHAN I. mon immeuble. Disponible sur <https://monimmeuble.com/actualite/proposition-du-grecco-pour-un-statut-des-petites-coproprietes> (consulté le 13 mai 2020)

Résumé

Le lot transitoire : d'un usage non défini à un cadre législatif par la loi Élan du 23 novembre 2018

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., ESGT, Le Mans 2020

RESUME

Le lot transitoire est apparu pour répondre à un besoin des professionnels de l'immobilier dans les années 1960. En effet, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis était muette quant à la réalisation de constructions par tranches. Rapidement, du fait du nombre important de contentieux, la jurisprudence a précisé et a circonscrit l'usage du lot transitoire.

La promulgation de la loi Élan en 2018, puis de l'ordonnance du 30 octobre 2019, a apporté une définition législative, consacrant l'existence et l'usage du lot transitoire, ainsi qu'un statut à son titulaire. Certains aspects de ces textes laissent néanmoins place à différentes interprétations comme la mise à jour des lots transitoires dans le règlement de copropriété. Les récentes réformes permettront-elles véritablement de mettre un terme aux contentieux suscités par le lot transitoire ?

Mots clés : Copropriété, Lot transitoire, Loi Élan, Ordonnance du 30 octobre 2019, Constructions par tranches, Lot de copropriété, Droit de construire.

SUMMARY

The transitional lot appeared to meet a need of real estate professionals in the 1960s. Indeed, the law n° 65-557 of July 10, 1965 establishing the co-ownership status of built-up buildings was silent regarding the construction in phases. Quickly, due to the large number of disputes, the case law circumscribed the use of transitional lot.

The enactment of Elan law in 2018, and then the order of October 30, 2019 brought a legislative definition, enshrining the existence and use of the transitional lot, as well as a status to its holder. Some aspects of these texts lead to different interpretations such as the update of transitional lot in the co-ownership regulations. Will the recent reforms really make it possible to put an end to the disputes raised by the transitional lot?

Key words: Co-ownership, Transitional lot, Elan law, Order of October 30, 2019, Construction in phases, Co-ownership lot, Right to build.