



**HAL**  
open science

# La scission et la fusion de copropriétés pour pallier les insuffisances de la législation en vigueur au sein des petites structures immobilières

Nathan Moureaux

## ► To cite this version:

Nathan Moureaux. La scission et la fusion de copropriétés pour pallier les insuffisances de la législation en vigueur au sein des petites structures immobilières. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2023. dumas-04412428

**HAL Id: dumas-04412428**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04412428>**

Submitted on 23 Jan 2024

**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

**Nathan MOUREAUX**

---

La scission et la fusion de copropriétés pour pallier les insuffisances de la  
législation en vigueur au sein des petites structures immobilières

**Soutenu le 04 Septembre 2023**

---

**JURY**

Monsieur Stéphane DURAND  
Monsieur Laurent PROGEAS  
Madame Elisabeth BOTREL

Président du jury  
Maître de stage  
Enseignante référente

## Remerciements

Je tiens à remercier Monsieur PROGEAS Laurent, Géomètre-Expert associé qui m'a permis de réaliser mon année de professionnalisation et mon travail de fin d'études au sein de son entreprise ainsi que pour son accompagnement tout au long de mon travail de fin d'études.

Je remercie également l'ensemble des collaborateurs du cabinet EGUIMOS et plus particulièrement Monsieur DEBRAY Yoann, Géomètre-Expert associé, Monsieur LECERF Kévin, Géomètre-Expert, Madame SACHET Christine, syndic de copropriété, Monsieur RAMADIER Gaël, Madame LONCLE Christelle et Monsieur POULEN Jeffrey, de m'avoir partagé leurs expériences et leurs connaissances sur mon sujet de mémoire et plus largement sur les activités de la profession de Géomètre-Expert.

Je tiens à remercier Maître MONCHAUX FIORAMONTI Agathe, avocate en droit immobilier à Versailles, Maître LAGRAULET Pierre-Edouard, avocat en droit immobilier et docteur en droit au Barreau de Paris et Monsieur BRACHET Denis, Géomètre-Expert et expert près la Cour d'Appel de Paris, pour leurs disponibilités et les divers temps d'échanges qui ont considérablement enrichis ma réflexion sur mon travail.

Je remercie également Madame BOTREL Elisabeth, mon enseignante référente pour son accompagnement tout au long de cette année et son aide précieuse vis-à-vis de mon travail.

Enfin, je tiens à remercier ma famille pour leur soutien.

## Liste des abréviations

ADEME : Agence de la transition écologique  
AFUL : Association Foncière Urbaine Libre  
AJDI : Actualité Juridique Droit Immobilier  
ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové  
ASL : Association Syndicale Libre  
BRS : Bail Réel Solidaire  
CA : Cour d'Appel  
Cass : Cour de cassation  
CE : Conseil d'Etat  
chap : chapitre  
civ : Chambre civile  
civ 3<sup>e</sup> : 3<sup>ème</sup> chambre civile  
comm. : commentaire  
ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique  
Fasc : Fascicule  
GRECCO : Groupe de recherche sur la copropriété  
JCI : JurisClasseur  
para. : paragraphe  
PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture  
RDI : Revue Droit Immobilier  
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain  
TGI : Tribunal de Grande Instance

# Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Introduction .....	5
<b>I LES LIMITES DU STATUT DE LA COPROPRIETE DANS L'EVOLUTION DES PETITES STRUCTURES IMMOBILIERES NECESSITANT DES SOLUTIONS PLUS DRASTIQUES .....</b>	<b>8</b>
<b>I.1 LE STATUT DE LA COPROPRIETE PEU ADAPTE AUX PETITES STRUCTURES IMMOBILIERES .....</b>	<b>8</b>
I.1.1 LES INSUFFISANCES DES REGIMES SPECIFIQUES DE COPROPRIETE AUX PETITES STRUCTURES IMMOBILIERES .....	9
I.1.2 DE NOMBREUX ORGANES DE GESTION DEFAVORABLES A LA PRISE DE DECISION MALGRE UN ASSOULISSEMENT LEGISLATIF .....	13
I.1.3 LA PETITE COPROPRIETE, UNE ENTITE MECONNUE PAR SES COPROPRIETAIRES PORTANT PREJUDICE A LA PRISE DE DECISION .....	16
<b>I.2 DES ALTERNATIVES LOURDES ET INADAPTEES AU SEIN DE LA COPROPRIETE POUR LES PETITES STRUCTURES IMMOBILIERES .....</b>	<b>18</b>
I.2.1 LES LIMITES DE LA CONSTITUTION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE, AUTRE RECOURS POUR EVITER LA SCISSION DE COPROPRIETE .....	18
I.2.2 LA DIVISION DU LOT PRIVATIF AU SEIN DE LA COPROPRIETE HORIZONTALE, UN EXEMPLE TRADUISANT LES LIMITES DU REGIME DE LA COPROPRIETE .....	23
<b>II LA SCISSION ET LA FUSION DE COPROPRIETE POUR PALLIER LES LIMITES DU REGIME ACTUEL DE LA COPROPRIETE POUR LES PETITES STRUCTURES IMMOBILIERES .....</b>	<b>27</b>
<b>II.1 LA SCISSION DE COPROPRIETE, UNE SOLUTION POUR LES COPROPRIETAIRES DANS LEUR QUETE D'AUTONOMIE ET D'INDEPENDANCE DE LEUR BIEN IMMOBILIER .....</b>	<b>28</b>
II.1.1 LES CONDITIONS ET LES INTERETS D'UNE SCISSION DE COPROPRIETE POUR UNE PETITE STRUCTURE IMMOBILIERE .....	29
II.1.2 LA COMPLEXITE DU LOT DE COPROPRIETE ET DE SES DROITS ACCESSOIRES DANS LA MISE EN ŒUVRE D'UNE SCISSION DE COPROPRIETE .....	31
II.1.3 LA DISPARITION DE LA PETITE COPROPRIETE LAISSANT PLACE A DES PROPRIETES DISTINCTES .....	33
<b>II.2 LA FUSION DE COPROPRIETES, UNE SOLUTION MECONNUE PERMETTANT UNE ECONOMIE D'EHELLE ET NECESSITANT DE NOMBREUSES CONDITIONS FAVORABLES .....</b>	<b>36</b>
II.2.1 LA FUSION DE COPROPRIETES, UNE TECHNIQUE MECONNUE ET COMPLEXE NECESSITANT UNE CONCOMITANCE DE CONDITIONS FAVORABLES .....	36
II.2.2 LA FUSION DE COPROPRIETES, SOLUTION POUR RETABLIR DES DISCORDANCES ARCHITECTURALES OU FONCTIONNELLES NECESSITANT DE FORTES MOTIVATIONS .....	38
II.2.3 CONTOURNER LA FUSION DE COPROPRIETES PAR L'INTERMEDIAIRE DE L'UNION DE SYNDICAT OU DES ASSOCIATIONS DE COPROPRIETAIRES .....	40
Conclusion .....	42
Bibliographie .....	46
Liste des figures .....	51

## Introduction

Le droit de la copropriété est un droit complexe qui répond aux besoins sociaux et sociétaux des habitants d'un territoire qui ne cesse de se densifier. L'alliance entre la propriété individuelle et la propriété collective, caractéristique majeure de la copropriété, rend ce régime particulier. En effet, au fil du temps, l'intérêt collectif de la copropriété mêlé à la propriété individuelle a généré un besoin d'ériger des règles de fonctionnement. Les diverses réformes législatives impactant le droit de la copropriété ont également répondu à ce besoin de collectiviser des espaces entre plusieurs copropriétaires, créant parfois des ensembles immobiliers de tailles gigantesques. Or, avant d'en arriver là, la reconstruction massive d'habitations suite à la première guerre mondiale avec notamment l'apparition des aménagements modernes (assainissement, chauffage, ascenseur,) a nécessité un encadrement législatif. La loi du 28 juin 1938 a ainsi comblé ce vide juridique en alliant propriété privative et indivision forcée<sup>1</sup>. Ensuite, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 a répondu aux besoins de reconstruction suite à la seconde guerre mondiale et a engendré la construction de grands ensembles<sup>2</sup>. Ces aménagements législatifs ont favorisé l'expansion du statut de la copropriété notamment en milieu urbain mais également en milieu péri-urbain. La disparité des structures des copropriétés (tailles, dates de construction, types de construction) est un témoin de l'évolution du régime de la copropriété. Aujourd'hui, 541 903 copropriétés sont immatriculées sur le territoire français<sup>3</sup>, ce qui représente environ 25% des logements<sup>4</sup>. Parmi ces copropriétés, 28 % datent d'avant 1949 et environ la moitié d'entre elles ont été édifiées avant 1975<sup>5</sup>. Ces chiffres démontrent un parc de copropriétés relativement ancien et dont les structures diffèrent suivant les époques de construction. De plus, parmi ces copropriétés, 52% sont constituées de moins de 10 logements<sup>6</sup>. Bien que la loi du 10 juillet 1965 ait favorisé la création de copropriétés de tailles importantes, la part des petites copropriétés reste non négligeable et un besoin de répondre aux problématiques de ces dernières s'est fait ressentir. C'est ainsi que l'ordonnance du 30 octobre 2019 a créé deux régimes dérogatoires s'adressant aux petites structures immobilières. L'unicité du régime de la

---

<sup>1</sup> D.-C. JAFFUEL, C.-E. BUCHER, « Copropriété – Historique et généralités », Fasc. 10, V° Copropriété, mis à jour le 17/09/2022, para. 22

<sup>2</sup> Entretien avec M. BRACHET, Géomètre-Expert, Expert près la Cour d'Appel de Paris, le 14/06/2023

<sup>3</sup> Agence nationale de l'habitat, Rapport annuel – Registre des copropriétés, données de l'année 2022, p.4

<sup>4</sup> F. PICHON, P. SECHET, La Copropriété – Formation Géomètre-Expert Stagiaire, Avril 2021, p.7

<sup>5</sup> Agence nationale de l'habitat, Synthèse Région Bretagne – Registre des copropriétés, données du 30/06/2023

<sup>6</sup> Agence nationale de l'habitat, Rapport annuel – Registre des copropriétés, données de l'année 2022, p.7

copropriété a disparu laissant place « à des régimes de copropriété »<sup>7</sup> s'adaptant notamment aux petites structures immobilières selon leur taille<sup>8</sup>. Les petites copropriétés sont définies par la loi du 10 juillet 1965 comme « des ensembles immobiliers comportant au plus 5 lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires est inférieur à 15 000 euros ».<sup>9</sup> Deux critères rentrent ainsi en jeu pour qualifier l'entité de petite copropriété : un critère financier ou un critère matériel. Le critère financier permet d'ouvrir l'accès du statut de petite copropriété aux copropriétés comprenant plus de cinq lots mais dont le syndicat est doté d'un faible budget prévisionnel<sup>10</sup>. Le second critère est le nombre de lots constituant la copropriété qui doit être compris entre deux et cinq lots. Ces deux critères sont alternatifs et non cumulatifs, ce qui permet d'élargir le champ d'éligibilité à des copropriétés en difficultés comportant plus de cinq lots mais dont le budget prévisionnel est faible<sup>11</sup>. Auparavant, les petites copropriétés avaient déjà été impactées par des réformes, comme la loi ALUR en 2014 ou encore la loi ELAN en 2018, mettant d'autant plus qu'auparavant, au centre des attentions, l'intérêt collectif dans l'évolution de la copropriété<sup>12</sup>.

Or, il s'avère que cette portée collective ne soit pas toujours en adéquation avec certains types de copropriétés, qui se retrouvent confrontés à des problématiques structurelles et organisationnelles, particulièrement les petites copropriétés. Malgré les régimes dérogatoires prévus par le législateur, les procédures des régimes de la copropriété restent inadaptées, aussi bien dans la gestion de l'ensemble que dans la prise de décision. A cela s'ajoute, la méconnaissance des structures par les copropriétaires qui ne facilite pas un bon fonctionnement ni une évolution favorable de la petite structure immobilière. Ainsi, ces questionnements interrogent sur les intérêts de solutions plus lourdes comme la scission et la fusion de copropriétés. La scission de copropriété est encadrée juridiquement par l'article 28 de la loi de 1965 contrairement à la fusion de copropriétés qui n'a pas été prévu par le législateur. Les besoins des copropriétaires mais également des acteurs gravitant

---

<sup>7</sup> C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés », Revue Loyers et Copropriété n°2, Février 2020, dossier n°8

<sup>8</sup> F. PICHON, P. SECHET, La Copropriété – Formation Géomètre-Expert Stagiaire, Avril 2021, p.21

<sup>9</sup> C. ATIAS, N. LE RUDULIER, « Copropriétés des immeubles bâties : statut et structures – Le droit spécial de la copropriété », Répertoire de droit immobilier Dalloz, 04/2021 / Articles 41-8 à 41-12 relatifs aux dispositions particulières aux petites copropriétés de la loi n°65-657 du 10 juillet 1965

<sup>10</sup> C. ATIAS, N. LE RUDULIER, « Copropriétés des immeubles bâties : statut et structures – Le droit spécial de la copropriété », art. préc.,

<sup>11</sup> C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés », art. préc.

<sup>12</sup> D.-C. JAFFUEL, C.-E. BUCHER, « Copropriété – Historique et généralités », Fasc. 10, V° Copropriété, mis à jour le 17/09/2021

autour de la copropriété ont obtenu, par l'intermédiaire de l'article 28 de la loi de 1965, puis par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, une réglementation quant à la division d'une copropriété aussi bien pour des ensembles immobiliers indépendants d'un point de vue structurel que des ensembles immobiliers imbriqués, grâce à la scission en volumes. Ces évolutions législatives témoignent que l'intérêt individuel reste ancré au sein des mentalités, aux dépens de l'intérêt collectif. Pourtant, ce dernier prend sensiblement de l'ampleur au sein du droit de la copropriété, y compris au sein des petites structures immobilières. En effet, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « loi Climat et Résilience » portant sur les mesures énergétiques au sein de copropriétés est un exemple qui traduit un besoin de changer les pensées vis-à-vis du droit de la propriété au sein des copropriétés. C'est pourquoi la fusion de copropriétés, technique ignorée et encore inexploitée, due notamment à l'absence de dispositions par les textes, peut-être une solution pour les petites copropriétés, dans le cas où le but est d'améliorer leur fonctionnement et leur organisation. Bien que la scission et la fusion de copropriétés soient totalement opposées aussi bien dans leurs enjeux que dans leur mise en œuvre, elles peuvent, selon le type de structures et leurs besoins, résoudre ou non à des incohérences mais également valoriser le bien immobilier ou apporter des améliorations économiques. Pour mettre en avant les enjeux et les intérêts de la scission et la fusion de copropriétés, il convient de rappeler les limites des régimes de la loi de 1965 et l'ensemble des organes décisionnels au sein des petites copropriétés mais aussi l'incompréhension de ces petites structures immobilières par les copropriétaires qui participe à la désorganisation de la copropriété. Le recours au syndicat secondaire et à la division du lot de copropriété permettra d'évaluer les difficultés de prise de décision pour les copropriétaires (Partie I). Dans un second temps, la scission et la fusion de copropriétés seront étudiées et notamment leurs intérêts selon les types de petites copropriétés mais également leurs limites (Partie II).

# **I Les limites du statut de la copropriété dans l'évolution des petites structures immobilières nécessitant des solutions plus drastiques**

Comme évoqué auparavant, les petites copropriétés possèdent depuis l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 des nouvelles règles spécifiques permettant d'assouplir les procédures notamment dans les prises de décisions. En effet, les règles imposées par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut du régime de la copropriété sont conséquentes et pas toujours adaptées à la dimension de l'ensemble immobilier. C'est le cas pour les grands ensembles immobiliers, du fait de leur taille et d'un nombre de copropriétaires importants mais également d'organes de gestion conséquents qui peuvent être difficilement gérables. Par ailleurs, les petits ensembles immobiliers sont également confrontés à ces difficultés de prise de décision du fait que la loi oblige à ces structures de se doter également d'organes de gestion et de procédures lourdes, disproportionnés au vu de la structure de l'immeuble. Dans la pratique, certains de ces ensembles comme les copropriétés « horizontales » ont un fonctionnement qui se rapproche de celui des pleines propriétés. En effet, la « presque » pleine autonomie de certaines de ces petites copropriétés pavillonnaires est contraire aux valeurs collectives que prône le régime de la copropriété. De plus, la lourdeur du formalisme imposée par la loi de 1965 est une véritable contrainte pour les copropriétaires lorsqu'ils souhaitent faire évoluer leurs petites structures. Bien que ces réformes législatives aient apporté des réponses aux petites copropriétés, de nombreux blocages subsistent et témoignent des limites des régimes dérogatoires. C'est la raison pour laquelle des solutions qui bouleversent considérablement la copropriété sont parfois un remède pour les copropriétaires d'une petite structure immobilière. C'est pourquoi, il convient de s'interroger sur l'adaptabilité du statut de la copropriété pour les petites structures immobilières (I.1). Puis, l'étude d'alternatives prévues par le régime de la copropriété permettra de cerner la lourdeur de la législation actuelle relative aux petites structures immobilières (I.2)

## **I.1 Le statut de la copropriété peu adapté aux petites structures immobilières**

Afin de comprendre les éléments du statut de la copropriété qui freinent la bonne gestion au sein de certaines petites structures immobilières, il est nécessaire de définir les régimes

dérogatoires aux petites structures immobilières et leurs insuffisances (I.1.1). Malgré l'établissement de ces régimes spécifiques, les organes de gestion au sein des petites copropriétés restent nombreux et sont un frein à la prise de décision (I.1.2). Enfin, la méconnaissance des petits ensembles immobiliers par leurs copropriétaires rend difficile la prise de décision et par conséquent, fragilise et désorganise ces petites structures (I.1.3).

### **I.1.1 Les insuffisances des régimes spécifiques de copropriété aux petites structures immobilières**

Face aux problématiques engendrées par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et en particulier son statut applicable à toutes les copropriétés, quelle que soit leur destination ou leur taille, la récente législation a évolué afin de résoudre des blocages récurrents aussi bien au sein des grands ensembles qu'au sein des petites copropriétés. C'est ainsi que l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a réformé le droit de la copropriété permettant, entre autres, de faciliter le processus décisionnel en assemblée générale et de mieux appréhender les contentieux<sup>13</sup>. Comme évoqué précédemment, cette réforme instaurée par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 rétrécit le régime de la copropriété à certains ensembles immobiliers. En effet, le statut de la copropriété s'applique aux immeubles ou aux groupes d'immeubles à destination totale ou partielle d'habitation. Par conséquent, les immeubles à destination commerciale comme les centres commerciaux par exemple, ne sont pas obligatoirement soumis au statut de la copropriété. Dès 2017, le groupe de recherche sur la copropriété GRECCO et sous la demande de divers acteurs tels que l'Ordre des Géomètres-Experts, des associations de copropriétaires ou encore de conseils syndicaux avait souhaité une adaptation nécessaire aux petites structures immobilières<sup>14</sup>. En effet, 52 % des copropriétés sur le territoire national, sont composées de moins de 10 lots<sup>15</sup>. Or, la gestion du lot de copropriété n'est pas évidente au sein de ces ensembles comme nous allons l'énoncer. C'est pourquoi, le régime unitaire de la loi de 1965 a laissé place à des dispositifs particuliers prenant compte de la diversification des copropriétés<sup>16</sup>. Toutefois, ces dispositifs restent insuffisants au regard des besoins des copropriétaires.

Quelles sont en premier lieu les règles spécifiques des deux régimes prévus par l'ordonnance n°2019-1101 que sont d'une part le statut de petites copropriétés et d'autre

---

<sup>13</sup> Y. ROUQUET., « Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », AJDI 2019 p.792, 26/11/2019

<sup>14</sup> idem

<sup>15</sup> Agence nationale de l'habitat, Rapport annuel – Registre des copropriétés, données de l'année 2022, p.7

<sup>16</sup> J. MONEGER, « Les lignes essentielles de la réforme de la copropriété », La Semaine Juridique Edition Générale n°49, 02/12/2019, act.1249

part le statut de micro-copropriété ? La mise en place d'un mécanisme s'inspirant à la fois de l'indivision mais également de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a été pensé comme susceptible d'avoir pour rôle de débloquent certaines situations dans ce type de structures<sup>17</sup>. En effet, la règle de la réduction de voix du copropriétaire majoritaire, écrite par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, exigeant l'unanimité des copropriétaires dans la prise de n'importe quelle décision au sein d'une micro-copropriété était un exemple de situation de blocage au sein de ces petits ensembles<sup>18</sup>. C'est pourquoi, le besoin de créer des régimes spécifiques à ces petites structures devenait plus que nécessaire afin de débloquent certaines situations obstruées.

Le régime des petites copropriétés a été assoupli depuis cette réforme concernant la prise de décision par rapport au régime commun, notamment dans la mesure où les copropriétaires peuvent avoir recours à la consultation entre copropriétaires pour prendre certaines décisions et ne sont plus obligés de passer en assemblée générale. D'autres règles comme la convocation des copropriétaires aux assemblées générales ne sont plus soumises à ce statut spécifique. Or, l'absence de règles soulève des interrogations quant à la validité de prise de décision<sup>19</sup>. En effet, la consultation entre copropriétaires consiste en une réunion présentielle ou en visioconférence au cours de laquelle les copropriétaires débattent sur la ou les décisions à prendre. Toutefois, contrairement au caractère très formel de l'assemblée générale, la consultation l'est beaucoup moins, pouvant être source de litiges et de contentieux entre copropriétaires. De plus, l'obligation de syndic s'étend aux petites copropriétés lors de décisions adoptées par consultation des copropriétaires ou par conseil syndical<sup>20</sup>. Le syndic devra établir un compte séparé et la nécessité de mettre en place un fonds de travaux s'applique également aux petites copropriétés<sup>21</sup>. Ce régime dérogatoire relatif aux petites copropriétés permet certes d'assouplir considérablement la prise de décision au sein des petites structures immobilières. Toutefois, ces entités restent soumises à la loi de 1965 dans laquelle « *les principes fondamentaux du droit commun de la copropriété* »<sup>22</sup> sont un frein pour ces petites copropriétés. En effet, ces dispositions sont bénéfiques dans le cas où les copropriétaires s'entendent, mais ne viennent pas résoudre

---

<sup>17</sup> D. RODRIGUES, « Ordonnance de réforme de la copropriété », AJDI 2019.833

<sup>18</sup> Y. ROUQUET, « Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », AJDI 2019.p792, 26/11/2019 / Article 22 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>19</sup> J. LAFOND, « Copropriétés à statut spécial », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, mis à jour le 01/11/2020

<sup>20</sup> P.E. LAGRAULET, « Réforme ELAN du droit de la copropriété : achèvement de la première phase », Dalloz Actualité Immobilier, 08/07/2020

<sup>21</sup> Y. ROUQUET, « Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », art. préc

<sup>22</sup> C. COUTANT-LAPALUS, « Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés », art. préc, dossier n°8

des problématiques plus graves notamment pour les copropriétés en difficulté. Dès lors que l'unanimité ne peut être trouvée, les régimes spécifiques ont peu d'intérêts et les copropriétaires se retrouvent face aux principes généraux de la copropriété, autrement dit la tenue d'une assemblée générale et l'ensemble des règles de majorité édictées par les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Dans la pratique, les intérêts au sein des copropriétés, bien qu'elles soient de petites dimensions, divergent et les dispositions spécifiques à ces dernières semblent insuffisantes. La création d'un statut autonome dérogatoire n'aurait-il pas été plus pertinent ? Cette réforme qualifiée par M. ZALEWSKI-SICARD de « *fouillis* »<sup>23</sup>, témoigne d'un manque de solutions appropriées pour les copropriétaires, qui optent aujourd'hui pour des solutions plus drastiques.

Le second statut propre aux petites structures immobilières concerne les micro-copropriétés qui sont définies comme des copropriétés distribuées par lots comprenant indissociablement une partie privative et une quote-part de parties communes<sup>24</sup> et répartis entre deux copropriétaires. Ce régime dérogatoire prévu par la loi de 1965 aux articles 41-13 à 41-23 permet au syndicat de copropriétaires de fonctionner sans syndic. Par conséquent, l'administration et la conservation de l'immeuble sont partagées uniquement entre les 2 copropriétaires. Le régime des copropriétés à deux est de ce fait encore plus souple que celui destiné aux petites copropriétés. Cet assouplissement au sein de la copropriété est d'ailleurs recherché par les copropriétaires des petites structures afin de pouvoir éviter des situations de blocages mais aussi d'éviter des frais conséquents d'autant plus que les copropriétaires sont peu nombreux. Même si les critères légaux de distinction sont clairs, la frontière entre la copropriété à deux copropriétaires et la petite copropriété est mince. En effet, le nombre de copropriétaire peut-être source d'incompréhension lorsque un lot appartient à une indivision ou lorsqu'un démembrement de propriété est affecté sur un lot<sup>25</sup>. Or d'après l'article 23 al.2 à 5 de la loi du 10 juillet 1965, « *les co-indivisaires ou les titulaires de droits sur un lot doivent être obligatoirement représentés par un mandataire unique* »<sup>26</sup>. Par ailleurs, le régime de l'indivision est démunie de la personnalité morale et par conséquent, des copropriétaires en indivision ne peuvent être

---

<sup>23</sup> G.GIL, « Dispositions particulières à certaines copropriétés », V° Copropriété, Fasc.25 mis à jour le 15/09/2020 / V. ZALEWSKI-SICARD, « *La copropriété à deux copropriétaires : une réforme en vue* », Gazette du Palais 2019, n°30, p.62

<sup>24</sup> Article 1 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>25</sup> J. LAFOND, « Copropriétés à statut spécial », V° Copropriété, Fasc. 8, mis à jour le 01/11/2020

<sup>26</sup> Article 23 de la loi du 10 juillet 1965

assimilés à un seul copropriétaire<sup>27</sup>. Un dossier traité en cabinet reflète cette situation. Il s'agit ainsi d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, soumis au régime de la copropriété et constitué d'un premier bâtiment comprenant un lot et d'un second comprenant deux lots. Deux indivisions de propriétaires sont titulaires de l'intégralité des droits de copropriété sur l'ensemble. Afin d'être davantage autonome vis-à-vis de leur bâtiment mais également du foncier sur lequel repose l'immeuble, les copropriétaires souhaitent diviser la copropriété existante. Nous sommes face à deux « groupes de copropriétaires » ayant chacun un droit de propriété sur un des bâtiments de l'ensemble. Le régime de l'indivision peut alors poser question quant à l'éligibilité du statut de micro-copropriété. En effet, le régime de l'indivision ne constitue pas un démembrement de la propriété mais correspond plutôt à une forme de concurrence de droits de propriété sur un objet unique, en l'occurrence ici, le lot de copropriété<sup>28</sup>. Dans ce cas, les deux indivisions peuvent-être considérées comme deux copropriétaires et par conséquent, la copropriété est qualifiée de micro-copropriété. En revanche, ces statuts peuvent être amenés à évoluer en cas de changement de copropriétaires<sup>29</sup> ou en cas d'évolution de la petite copropriété. En résumé, les aménagements législatifs étaient nécessaires pour les petites copropriétés au regard de l'uniformité et de la rigidité du statut de la loi de 1965. Néanmoins, il semble que certaines mesures comme l'organisation de la consultation des copropriétaires ou encore des régimes juridiques comme l'indivision qui se mêle au régime de la copropriété restent des sources d'interrogations mais surtout de possibles contentieux lors de la prise de décision<sup>30</sup>. De plus, la nécessité d'imposer systématiquement l'unanimité des copropriétaires pour toutes les résolutions<sup>31</sup>, associés à la présence de nombreux organes décisionnaires risquent dans la pratique de verrouiller de nombreuses situations. Ces blocages peuvent se traduire, par exemple, lors de la modification d'une partie commune à jouissance privative<sup>32</sup> d'un des copropriétaires.

En outre, une seconde difficulté est la pluralité d'organes de gestion malgré les régimes dérogatoires, présentés précédemment. En effet c'est un frein dans l'évolution des petites

---

<sup>27</sup> G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », art. prec.

<sup>28</sup> C. ATIAS, « Copropriétés des immeubles bâties : statut et structures – Le droit spécial de la copropriété », art. prec.

<sup>29</sup> G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », art. prec.

<sup>30</sup> J. LAFOND, « Copropriétés à statut spécial », art. prec.

<sup>31</sup> D. RODRIGUES, « Ordonnance de réforme de la copropriété », AJDI, 2019.833

<sup>32</sup> Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 : « Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires »

copropriétés. Malgré l'assouplissement de la législation, les copropriétaires se tournent davantage vers la scission de copropriété aux dépens des possibilités qui leur sont offertes au sein du régime de la copropriété.

### **I.1.2 De nombreux organes de gestion défavorables à la prise de décision malgré un assouplissement législatif**

On sait qu'en copropriété, la loi de 1965 envisage trois organes essentiels qui sont le syndic de copropriété, le conseil syndical et l'assemblée générale<sup>33</sup> ; ceux-ci assurent un bon équilibre dans la répartition des pouvoirs au sein de la copropriété. L'article 17 de la loi définit les fonctions de chacun : « *Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical* »<sup>34</sup>. L'assemblée générale est ainsi l'organe délibérant au cœur de la copropriété. Seules les décisions figurant à l'ordre du jour et prises en assemblée générale seront actées et mises en place<sup>35</sup>. Mais comme évoqué précédemment, la tenue d'assemblée générale n'est pas forcément nécessaire concernant les petites copropriétés et l'article 41-9 de la loi du 10 juillet 1965 énonce d'ailleurs que « *le syndicat n'est pas tenu de constituer un conseil syndical* »<sup>36</sup>. Par conséquent, aucune résolution d'assemblée générale n'est requise pour les petites copropriétés pour l'établissement d'un conseil syndical.<sup>37</sup> La seconde particularité des petites copropriétés est la possibilité de mettre en place un syndicat coopératif, auquel cas la constitution du conseil syndical est essentiel<sup>38</sup>. D'ailleurs l'article 41-11 de la loi de 1965 prévoit que : « *dans le cas où le syndicat a adopté la forme coopérative et n'a pas institué de conseil syndical, l'assemblée générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, désigne le syndic parmi ses membres* »<sup>39</sup>. D'après le rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2019-1101 portant réforme de droit de la copropriété des immeubles bâtis, ces dispositions avaient pour but de « *mieux répondre aux besoins des copropriétés* »<sup>40</sup> en surpassant le formalisme lourd des assemblées générales. Néanmoins, le législateur a

<sup>33</sup> Y. ROUQUET, « Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », AJDI 2019.p792

<sup>34</sup> Article 17 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>35</sup> F. BAYARD JAMMES, *La Copropriété*, Dalloz Action, 2021/2022, chap. 331

<sup>36</sup> Article 41-9 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>37</sup> G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », art. prec. ,

<sup>38</sup> G. VIGNERON, « Syndicat des copropriétaires », JurisClasseur Copropriété, Fasc. 78, mis à jour le 09/11/2018, chap.3

<sup>39</sup> Article 41-11 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>40</sup> Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

également tenu à protéger les copropriétaires en maintenant l'accord unanime de l'ensemble des parties de la copropriété ainsi que l'ensemble des organes hormis le conseil syndical. Bien que la volonté du législateur ait été de simplifier la procédure de gestion, faire évoluer une partie commune au sein d'une petite structure immobilière nécessite tout de même un formalisme lourd. En effet, la première étape de la consultation débute par l'expression des votes des copropriétaires qui peut s'effectuer physiquement, par courrier ou par visioconférence<sup>41</sup>. Les votes sont ensuite répertoriés par le syndic qui adopte ou non la décision en cas d'unanimité des copropriétaires. A cela s'ajoute, l'ensemble des documents nécessaires permettant d'acter la décision à savoir : le procès-verbal rédigé par le syndic, ainsi qu'une notification à l'ensemble des copropriétaires leur informant de la décision.

Ainsi dans le cadre d'un dossier, il s'agissait d'une petite copropriété constituée de trois maisons individuelles juxtaposées, composant les trois lots de la copropriété. Comme le prévoit le régime dérogatoire<sup>42</sup>, cette copropriété n'est pas dotée de conseil syndical. Chaque maison dispose d'un jardin privatif. Or, il s'avère qu'un des copropriétaires a pour projet de réaliser un agrandissement de son bâti existant et que ce même copropriétaire souhaite régulariser des travaux déjà effectués antérieurement sur son bâtiment. Deux possibilités s'offrent à lui pour la régularisation de ces travaux de réhabilitation : soit la décision est approuvée par l'ensemble des copropriétaires et le régime dérogatoire des petites copropriétés lui permet d'éviter de passer par une assemblée générale, soit le copropriétaire opte pour la procédure classique c'est-à-dire le recours à l'assemblée générale où la décision sera votée à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965. Conscient d'un possible blocage en passant par la voie dérogatoire c'est-à-dire recueillir l'avis favorable de l'ensemble des copropriétaires, le demandeur décide de convoquer une assemblée pour faire approuver les travaux réalisés et à réaliser, au cours de laquelle la décision sera soumise au vote de l'assemblée générale<sup>43</sup>. L'article 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 prévoit que *« l'assemblée générale peut-être convoquée par l'intermédiaire du syndic par le conseil syndical, s'il en existe un ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix »*<sup>44</sup>. Dans le cas des

---

<sup>41</sup> J. LAFOND, « Copropriétés à statut spécial », art. prec,

<sup>42</sup> Article 41-9 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>43</sup> G. CHANTEPIE, « Dispositions particulières aux copropriétés dont les voix sont réparties entre deux copropriétaires », art. prec

<sup>44</sup> Article 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

petites copropriétés, il est évident que cette condition nécessitant le quart des voix de tous les copropriétaires est davantage envisageable au regard du nombre restreint de copropriétaires. Or, la nécessité de présence d'un syndic sera régulièrement un point de blocage pour les petites copropriétés, ce qui ajoute une difficulté dans la procédure. C'est d'ailleurs le cas dans notre exemple où en l'absence de syndic, le copropriétaire a lui-même convoqué l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale. L'assemblée générale s'est déroulée et a approuvé les travaux antérieurs réalisés ainsi que l'état descriptif modificatif à réaliser en raison de ces travaux. Or, d'après l'article 42 de la loi de 1965, la présente assemblée est susceptible d'être annulable par un « *recours dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée* »<sup>45</sup>. Ce recours court à partir de l'envoi de la notification de la décision par le syndic aux copropriétaires. En effet, la procédure classique, autrement dit la consultation en assemblée générale en l'absence d'un conseil syndical requiert obligatoirement la présence d'un syndic<sup>46</sup>. L'article 8 du décret de 1967 mentionne que le rôle de syndic peut être exercé par « *toute personne physique ou morale* »<sup>47</sup> c'est-à-dire aussi bien par un copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier que par une société spécialisée dans la gestion d'immeubles comme une société de Géomètre-Expert par exemple. C'est d'ailleurs le cas dans ce cas d'étude où le cabinet de Géomètre-Expert a été désigné en qualité de syndic provisoire. Par conséquent, dans la présente situation, le copropriétaire ne tire pas profit du régime dérogatoire des petites copropriétés et préfère opter pour la procédure classique de l'assemblée générale, ce qui nous interpelle sur la pertinence de ce régime spécifique. En effet, la prise de décision par l'intermédiaire du régime dérogatoire semble compromise, voire inaccessible pour le demandeur. C'est pourquoi le demandeur aura finalement recours à la scission de copropriété, procédure qui sera évoquée ultérieurement<sup>48</sup>. Cet exemple reflète bien les insuffisances des dispositions relatives aux petites copropriétés, n'apportant pas une véritable solution pour les copropriétaires. A ces insuffisances législatives, des insuffisances sociétales relatives à méconnaissance de la petite copropriété par ses copropriétaires compliquent l'évolution de ces petites copropriétés. Comme il le sera démontré, cette méconnaissance n'est pas en corrélation avec la visée collective, prônée par le droit de la copropriété portant ainsi préjudice à la structure immobilière.

---

<sup>45</sup> Article 42 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>46</sup> Art. 42-12, al. 2 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>47</sup> Article 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

<sup>48</sup> Cf Partie II.1

### **I.1.3 La petite copropriété, une entité méconnue par ses copropriétaires portant préjudice à la prise de décision**

Après avoir défini les différents régimes dérogatoires propres aux petites copropriétés ainsi qu'aux copropriétés à deux copropriétaires prévus par la loi du 10 juillet 1965, il est intéressant d'étudier le point de vue des copropriétaires sur ces petits ensembles immobiliers pour évaluer l'impact de la législation en vigueur. D'après S. Le Garrec, sociologue et spécialiste en copropriété, « *la faiblesse d'équipements communs au sein des petites copropriétés, l'intérêt collectif et la nécessité de s'inscrire dans un cadre sont peu perceptibles* »<sup>49</sup> par les copropriétaires des petites structures immobilières et montrent un décalage entre la mutualisation des espaces et des équipements, recherchée par la copropriété et l'intérêt individuel des copropriétaires de ces petites structures. Bien qu'un chapitre entier de l'ordonnance n°2019-1101 soit consacré aux petites copropriétés, des divergences subsistent entre le sens juridique de petite copropriété et le sens ethnographique, autrement dit la perception des copropriétaires concernés<sup>50</sup>. En effet, pour une majeure partie des copropriétaires, les copropriétés sont synonymes de grosses structures immobilières alors que dans les faits les petites copropriétés sont omniprésentes. Or, ces divergences participent aux difficultés rencontrées par les copropriétaires lors de l'évolution du bien. L'ignorance des copropriétaires quant à la prise de décision mais également quant à la gestion de l'immeuble est préjudiciable, en plus des diverses dispositions des régimes de la copropriété. Tout d'abord, les copropriétaires raisonnent « *en termes de nombres de copropriétaires* »<sup>51</sup> et non en nombre de lots comme l'énonce la définition juridique. Ensuite, certains d'entre eux ne sont même pas conscients d'être au sein d'une copropriété au vu de l'autonomie de certains copropriétaires dans la gestion de leur bien comme c'est le cas dans les exemples précités. Il ressort d'une étude du Plan Urbanisme Construction Architecture portant sur les petites copropriétés dont la gestion est mandatée à un syndic bénévole ou un syndic coopératif, trois perceptions des copropriétaires sur leur structure immobilière<sup>52</sup>. « *La « quasi-monopropriété » qui désigne une copropriété souvent très petite, avec 2 ou 3 lots et sans espaces communs, au sein de laquelle les copropriétaires n'ont pas conscience d'être en copropriété. La gestion est réalisée par le copropriétaire majoritaire, ou laissée à chacun pour sa partie du bâtiment.*

---

<sup>49</sup> S. LE GARREC, *Petites copropriétés désorganisées : enjeux et repérage et de connaissance*, Groupe de Travail Copropriété - Forum des politiques de l'habitat privé, 30/06/2016, p.2

<sup>50</sup> G. BRISEPIERRE, *Points de repère sur les petites copropriétés et la rénovation énergétique*, gbrisepierre.fr, 17/10/2022, p.2

<sup>51</sup> Idem, p.2

<sup>52</sup> T. SIMAILLAUD, *Les petites copropriétés sans syndic, Une catégorisation pertinente ?*, PUCA, 04/2022

*La « copropriété interpersonnelle » dont la gestion repose uniquement sur les relations interpersonnelles des copropriétaires. Ceux-ci se considèrent comme trop peu nombreux pour que les obligations de la copropriété s'appliquent à eux, et ne ressentent pas le besoin de s'appuyer sur son cadre juridique. La « copropriété consciente » dont les copropriétaires ont conscience des obligations légales et croient s'y conformer. Cependant, on observe souvent qu'elles ne sont pas réellement respectées en pratique, par exemple, le syndic bénévole est non élu »<sup>53</sup>.*

Ces perceptions reflètent particulièrement nos cas étudiés, pour qui le régime de la copropriété ne leur est pas adapté. Le décalage entre la visée de la réforme relative aux petites structures immobilière et la perception des copropriétaires entraîne un flou pour ces derniers. En effet, l'organisation collective induite par le régime de la copropriété et la méconnaissance de la petite structure par les copropriétaires sont difficilement solubles. La méconnaissance du statut de la copropriété par les copropriétaires entraîne une désorganisation de la petite structure immobilière, accentuant le décalage entre la rigueur demandée par le régime de la copropriété et la gestion de l'immeuble dans la pratique. De plus, beaucoup de petites copropriétés optent pour des syndics bénévoles<sup>54</sup> dans la gestion de leur immeuble aux dépens d'un syndic professionnel. Les frais engendrés par ce dernier freinent considérablement les copropriétaires, qui ne trouvent pas d'intérêt à faire appel à un syndic professionnel<sup>55</sup>. Malheureusement, par cette voie, la mise en place de travaux au sein de l'ensemble est souvent plus compliquée que lorsque la structure est gérée par un syndic professionnel.

Pour résumer, la multiplicité des conditions et des organes nécessaires pour l'approbation des prises de décisions au sein des petites structures immobilières rend difficile cette même prise de décision. D'une part, bien qu'un régime dérogatoire ait assoupli le droit relatif aux petites copropriétés, la nécessité d'un syndic, l'unanimité requise pour échapper à l'assemblée générale témoigne d'une procédure lourde inappropriée pour les copropriétaires d'un petit ensemble dans le but d'atteindre une indépendance vis-à-vis de leur bien, d'où un besoin fort en pratique d'autres techniques comme la scission ou la fusion de copropriétés. D'autre part, le fossé entre la visée collective du statut de la copropriété et la perception individuelle des copropriétaires crée une entité désorganisée.

---

<sup>53</sup> G. BRISEPIERRE, *Points de repère sur les petites copropriétés et la rénovation énergétique*, gbrisepierre.fr, 17/10/2022, p.2-3

<sup>54</sup> Article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel. »

<sup>55</sup> S. LE GARREC, *Petites copropriétés désorganisées : enjeux de repérage et de connaissance*, Groupe de Travail Copropriété - Forum des politiques de l'habitat privé, 30/06/2016, p.2

Pour démontrer l'inadaptabilité des régimes de la copropriété aux petites structures immobilières ainsi que l'ensemble des problématiques évoquées précédemment, à savoir la lourdeur de la législation (assemblées générales, majorités nécessaires, unanimité pour contourner l'assemblée générale) et la difficulté pour les copropriétaires de connaître leur ensemble immobilier ainsi que les règles qui s'y réfèrent, des alternatives à la scission et à la fusion de copropriétés vont être étudiées. La création d'un syndicat secondaire permettant une réduction d'échelle de gestion de la copropriété, puis la division du lot de copropriété seront abordés.

## **I.2 Des alternatives lourdes et inadaptées au sein de la copropriété pour les petites structures immobilières**

Après avoir énoncé les diverses problématiques liées à la complexité du régime de la loi du 10 juillet 1965 auxquelles font face les petites copropriétés, des solutions prévues par les textes existent et permettent aux copropriétaires de faire évoluer leur bien tout en restant dans la copropriété initiale. Néanmoins, ces techniques ne sont pas véritablement satisfaisantes et ne viennent pas résoudre l'ensemble des problématiques auxquelles sont confrontés les copropriétaires. On peut envisager tout d'abord la création du syndicat secondaire, mais c'est une première solution pourtant hypothétique pour les copropriétaires. Pour ce faire, il faudra confronter la situation structurelle et fonctionnelle de deux copropriétés afin d'entrevoir les bénéfices mais également les limites d'une telle opération selon la typologie de l'ensemble immobilier (I.2.1). En effet, pour ce qui est des petites structures immobilières, il s'avère que cette solution n'est pas idéale comme il le sera démontré à l'aide des cas d'études. Puis, à travers un autre dossier d'une petite copropriété, nous exposerons la seconde solution : la division du lot au sein de la copropriété (I.2.2), autre alternative à la scission de copropriété mais également limitée par ses dispositions légales.

### **I.2.1 Les limites de la constitution d'un syndicat secondaire, autre recours pour éviter la scission de copropriété**

Le syndicat secondaire est un organe de gestion et d'administration d'un bâtiment qui a été élaboré afin de pallier des problématiques dues au gigantisme des ensembles immobiliers. En effet, la création d'un syndicat secondaire s'adresse davantage aux grandes copropriétés. Toutefois, il convient d'étudier la possibilité d'établir un syndicat secondaire

au sein d'une petite structure immobilière dans le but d'éviter une scission de copropriété, opération plus grave venant désolidariser la copropriété. Bien que le syndicat secondaire permette la gestion autonome à plus petite échelle, le syndicat principal tout comme l'ensemble des droits des copropriétaires sur l'ensemble des parties communes demeurent existantes<sup>56</sup>. Ces parties communes sont gérées d'une part par le syndicat principal qui est d'ailleurs en charge d'en assurer sa conservation<sup>57</sup>. D'autre part, le syndicat secondaire sera en charge d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration des parties communes propres au bâtiment pour lequel il a été constitué. Par conséquent, il y aura 2 organes de gestion : le syndicat principal et le syndicat secondaire qui selon A. LEBATTEUX fonctionne comme « *une poupée gigogne* »<sup>58</sup>. En effet, « *l'institution d'un syndicat secondaire ne crée pas une copropriété à deux degrés* »<sup>59</sup> et ne permet pas non plus de substituer les droits et les pouvoirs énoncés par l'article 15 de la loi de 1965 que détient le syndicat principal. Rappelons que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a facilité la constitution des syndicats secondaires notamment pour les copropriétés en difficultés afin de « *favoriser une gestion de proximité et individualisées dans ces grands ensembles* »<sup>60</sup>. Par la suite, la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 a réformé la création des syndicats secondaires au sein des copropriétés « *au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de leur taille* ». <sup>61</sup>Ces aménagements ont pour but d'apporter des conditions encore plus favorables à la décentralisation de la gestion de la copropriété, notamment dès lors que les gestions des parties communes de deux entités indépendantes d'un ensemble immobilier puissent être individualisées. L'objectif étant de regrouper les copropriétaires plus intelligemment afin que ces derniers soient davantage concernés dans la gestion et l'évolution des parties communes les concernant directement<sup>62</sup>. Or la création d'un tel syndicat vient ajouter un nouvel organe de gestion à la petite structure immobilière. De plus, le syndicat secondaire s'organise indépendamment du syndicat principal et implique des assemblées particulières propres à cette entité<sup>63</sup>. Le principe est alors contraire de l'objectif recherché par les copropriétaires qui est une simplification de gestion de leur bien immobilier mais surtout une autonomie et une

---

<sup>56</sup> J. M. GELINET, « *Constitution d'un syndicat secondaire* », La revue des Loyers, n°809, 01/07/2000

<sup>57</sup> J. M. GELINET, « *Constitution d'un syndicat secondaire* », art. prec.

<sup>58</sup> A. LEBATTEUX, *Copropriété : les nouvelles règles*, Edition LexisNexis, 2021, p.231

<sup>59</sup> idem

<sup>60</sup> idem

<sup>61</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Administration de la copropriété », V° Copropriété, Fasc. 40-2 », JurisClasseur Civil Code, mis à jour le 01/03/2022, paragraphe 10

<sup>62</sup> J. LAFOND, « Copropriété – Syndicats secondaires », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Fasc. 187, mis à jour le 21/01/2020

<sup>63</sup> Idem

indépendance immobilière. D'après J. Lafond, « *la création d'un syndicat secondaire permet la décentralisation de la gestion au niveau d'un ou plusieurs bâtiments, tout en appartenant à la même copropriété, tandis que la scission de copropriété est une décision plus radicale* »<sup>64</sup>, mais qui reste la plus avantageuse pour les copropriétaires au vu des insuffisances du syndicat secondaire. D'une part, la création d'un syndicat secondaire engendre la désignation d'un syndic pour ce syndicat. Par conséquent, en plus de multiplier les organes de gestion au sein de la structure, les documents propres à l'ensemble de ces organes comme les décomptes de charges fournis par les syndics sont également doublés<sup>65</sup>. La constitution d'un syndicat secondaire n'affecte en aucun cas la copropriété initiale qui reste sous le pouvoir centralisé du syndicat de copropriétaires. Au contraire, la scission de copropriété engendre la division de la copropriété et par conséquent du syndicat. Pour résumer, il n'y a ni autonomie, ni interdépendance lors de la constitution d'un syndicat secondaire contrairement à la scission de copropriété<sup>66</sup> et c'est pourquoi la première solution ne permet pas véritablement de régler les problèmes des petites structures. A l'aide de deux cas pratiques étudiés en cabinet, l'inadaptabilité mais également l'impossibilité de mettre en place un syndicat secondaire sera démontrée, faisant de cette solution une alternative particulièrement limitée pour les petites copropriétés. Auparavant, rappelons les conditions nécessaires pour créer un syndicat secondaire que sont la pluralité de bâtiments mais surtout l'autonomie fonctionnelle de ces derniers, qui doit être vérifiée et qui prime sur la séparation matérielle des bâtiments<sup>67</sup>.

Prenons l'exemple rencontré dans le cadre d'un dossier, d'une copropriété constituée de 3 bâtiments anciens, composés de 22 lots au total. La copropriété dispose également de jardins privatifs, formant 10 autres lots. L'assiette foncière de la copropriété s'étend sur 6 parcelles cadastrées dont l'une d'entre elles est située, en partie, en contrebas par rapport aux autres et séparée par un mur retenant les terres des cinq autres parcelles. Par la suite, un nouveau bâtiment va être édifié sur cette parcelle, c'est-à-dire en contrebas de la copropriété initiale. Il s'avère que ce bâtiment fonctionne indépendamment de la copropriété initiale et qu'aucun copropriétaire n'ait été alerté sur la présence de ce

---

<sup>64</sup>M. SALUDEN, « Copropriété – Administration de la copropriété », V° Copropriété, Fasc. 40-2 », JurisClasseur Civil Code, mis à jour le 01/03/2022, paragraphe 27 / J. LAFOND, « Scissions classiques », V° Copropriété, JurisClasseur Notarial Formulaire, mis à jour le 28/07/2018

<sup>65</sup>J. LAFOND, « Copropriété – Syndicats secondaires », art. prec.

<sup>66</sup>V. ZALEWSKI-SICARD, « Copropriété russe : des copropriétés dans une copropriété ? », La Revue des Loyers, n°984, 01/02/2018

<sup>67</sup>J. LAFOND, « Copropriété – Syndicats secondaires », art. prec.

bâtiment, bien que ce dernier soit sur le sol de la copropriété. En effet, il est composé de plusieurs logements et est la propriété d'un bailleur social.

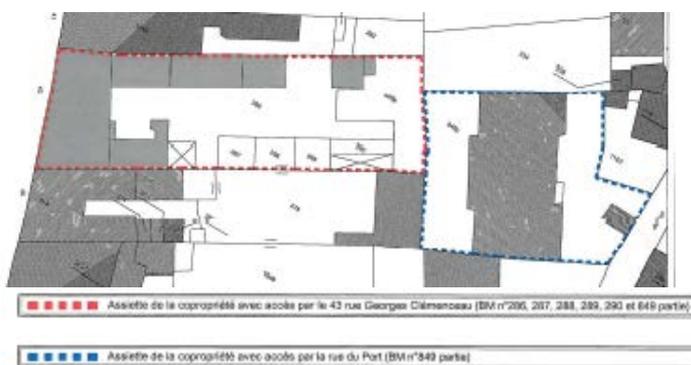


Figure 2 : Assiette foncière des copropriétés scindées



Figure 1 : Mur mitoyen matérialisant la division foncière de la scission de copropriété

Or, une assemblée générale a été organisée afin de régulariser l'assiette foncière de la copropriété. Le rapport d'expertise du Géomètre-Expert confirme l'état des lieux décrit précédemment et la scission de copropriété est envisagée par les copropriétaires plutôt qu'un syndicat secondaire. Pour comprendre ce choix, les conditions de mise en œuvre d'un syndicat secondaire nécessitent d'être rappelées. La Cour de cassation a jugé que la constitution d'un syndicat secondaire peut-être anticipée et donc prévue dans le règlement de copropriété, dans le cas d'édification de futurs bâtiments au sein de l'ensemble immobilier<sup>68</sup>. Cependant au vu de la problématique du dossier, la création postérieure à la mise en copropriété d'un syndicat intéressait davantage. De plus, l'article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit la nécessité d'une pluralité de bâtiments, condition remplie dans le cas d'étude précité. L'organisation et le fonctionnement de l'assemblée spéciale sont similaires à l'assemblée générale. En effet, les copropriétaires concernés sont « convoqués par le syndic du syndicat à la demande du conseil syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix des copropriétaires concernés »<sup>69</sup>. La seconde étape de l'établissement d'un syndicat secondaire est le vote en assemblée qui devra recueillir « la majorité des voix de tous les copropriétaires »<sup>70</sup>.

Or, dans l'exemple présenté auparavant, la mise en place d'un syndicat secondaire ne devrait pas être une difficulté majeure étant donné que l'objectif des copropriétaires était la gestion autonome de leur bâtiment et que les bâtiments de la copropriété initiale sont dans un état bien plus vétuste que le nouveau bâtiment. Or dans la situation actuelle, il s'avère

<sup>68</sup> J. LAFOND, « Copropriété – Syndicats secondaires », art. prec. / Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19/11/2015, n°14-21.862

<sup>69</sup> Article 8 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

<sup>70</sup> Article 25 de la loi du 10 juillet 1965

que les copropriétaires du nouveau bâtiment sont censés participer aux travaux de réfection de la copropriété. L'objectif ici est donc la pleine indépendance et la pleine autonomie de leur immeuble et qu'aucun lien juridique ne subsiste entre le nouvel ensemble immobilier et les autres.

Bien que la mise en place d'un syndicat secondaire soit tout à fait envisageable dans l'exemple présenté au regard de la structure de la copropriété, cette alternative ne résout pas l'objectif d'indépendance des bâtiments, que recherchent les copropriétaires. En effet, pour ce qui est « *des parties communes générales, la compétence de l'assemblée générale prévaut sur l'assemblée spéciale* »<sup>71</sup>. La nécessité d'obtenir une décision de l'assemblée générale en plus d'une décision de l'assemblée spéciale n'apporte pas d'autonomie et d'indépendance aux copropriétaires. Dans le cas de notre copropriété dont la structure paraît propice à l'établissement d'un syndicat secondaire, « *la nécessaire complémentarité* »<sup>72</sup> entre syndicat principal et syndicat secondaire ne permet pas de répondre favorablement aux attentes des copropriétaires. Ces insuffisances traduisent les limites du syndicat secondaire dès lors que les parties communes générales sont amenées à évoluer. Par conséquent, la scission de copropriété reste alors la solution la plus adaptée au regard de législation et selon les intentions des copropriétaires dans l'évolution de leur bien. Par ailleurs, la création d'un syndicat secondaire est parfois impossible au regard de la législation comme le second exemple va nous le démontrer.

L'exemple de la petite copropriété constituée de trois maisons individuelles et dans laquelle un copropriétaire souhaite entreprendre un projet de construction dans son terrain se compose également de plusieurs bâtiments. L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a assoupli cette condition rendant éligible la création d'un syndicat secondaire pour « *plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome* »<sup>73</sup>. La deuxième condition est la tenue d'une assemblée spéciale constituée de l'ensemble des copropriétaires dont les lots constituent les parties privatives du ou des entités distinctes ou autonomes nécessitant la création du syndicat secondaire<sup>74</sup>. Cependant, la Cour de cassation a jugé que lorsque « *l'ensemble des lots d'un bâtiment est réuni entre les mains*

---

<sup>71</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Administration de la copropriété », V° Copropriété, JurisClasseur Civil Code, mis à jour le 01/03/2022, paragraphe 22

<sup>72</sup> J.-R BOUYEURE, « *Assemblées générales et assemblées spéciales des copropriétaires : concurrence, hiérarchie des normes ou complémentarité ?* », Administrer 11/2017, n°514, p.6

<sup>73</sup> Ordonnance n°2019-1101, 30 oct. 2019, art.31

<sup>74</sup> C. ATIAS, N. LE RUDULIER, « Copropriétés des immeubles bâtis : statut et structures – Le droit commun de la copropriété », Répertoire de droit immobilier, avril 2021

*d'un seul propriétaire* »<sup>75</sup>, alors la possibilité d'avoir un syndicat secondaire est conditionnée par le fait que « *la réunion soit postérieure à la création du syndicat* »<sup>76</sup>. On en déduit qu'un copropriétaire seul, qui détient un bâtiment est « *irrecevable à demander la création d'un syndicat secondaire* »<sup>77</sup>. Dans ce cas de figure, en plus d'être inadaptée, la création du syndicat secondaire s'avère impossible. Par conséquent, la scission de copropriété reste alors la solution la plus propice et la plus adaptée au regard du petit ensemble immobilier et de la législation.

Avec cette analyse, il ressort que la solution du syndicat secondaire peut être bénéfique pour des copropriétés de tailles plus importantes, même si ces dernières restent liées juridiquement, mais que cette solution s'avère inappropriée pour les petites structures immobilières, voire inenvisageable au regard de la jurisprudence. En effet, le nombre réduit de copropriétaires au sein des petites structures immobilières ne leur permet pas d'avoir accès à cette alternative. De plus, il s'avère que lorsque les copropriétaires d'un bâtiment souhaitent rompre l'entière des liens juridiques avec le reste de la copropriété comme c'est le cas dans l'exemple précité, l'alternative du syndicat secondaire est inadaptée aux attentes des parties. Effectivement, il s'avère que la scission de copropriété semble être la meilleure option pour l'exemple précité au regard de l'indépendance existante entre le bâtiment neuf du bailleur social et le reste de la copropriété, mais également au vu de l'absence d'espace et d'équipements communs. Néanmoins, au regard des tendances actuelles, à savoir la mutualisation des espaces et des équipements communs, le syndicat secondaire peut résoudre des problématiques organisationnelles et ainsi éviter la démultiplication des parties communes.

### **I.2.2 La division du lot privatif au sein de la copropriété horizontale, un exemple traduisant les limites du régime de la copropriété**

Au sein d'une copropriété, les copropriétaires peuvent sous certaines conditions diviser leur lot de copropriété. A première vue, cette technique paraît-être dans la lignée de la tendance législative actuelle qui a pour but de densifier les espaces urbanisés. Toutefois, deux conditions empêchent un copropriétaire de scinder son lot de copropriété. Le premier obstacle est si la division a pour but de créer des bâtiments impropres à l'habitation, autrement dit, le nouveau lot de copropriété devra être à usage d'habitation dans sa totalité

---

<sup>75</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28/01/2016, n°14-29.582

<sup>76</sup> idem

<sup>77</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Administration de la copropriété », V° Copropriété, JurisClasseur Civil Code, mis à jour le 01/03/2022

ou en partie. Le second obstacle à la division du lot de copropriété est lorsque la division est contraire à la destination de l'immeuble ou impacte les droits des autres copropriétaires.<sup>78</sup> De plus, le règlement de copropriété peut interdire la division via une clause. Or, l'atteinte à la destination de l'immeuble sera un critère nécessaire pour l'établissement d'une telle clause<sup>79</sup>. Dans la pratique et encore plus dans les petites copropriétés, la subdivision d'un lot de copropriété entraîne nécessairement une multiplication des lots de copropriétés et donc une augmentation des copropriétaires au sein de la structure, susceptible de porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Cette opération entraîne également une modification de la répartition des charges prenant en compte le nouveau lot qui requiert une approbation de l'assemblée générale<sup>80</sup>.

Le dossier présentant une petite copropriété dont un des copropriétaires souhaite construire sur son lot est récurrent et met ainsi en relief les problématiques des régimes de la copropriété auxquels sont confrontés les copropriétaires. En effet, la structure de la petite copropriété est qualifiée de « copropriété horizontale », structure qui tend peu à peu à disparaître, mais dont les exemples sont encore nombreux en pratique. Cette notion de « copropriété horizontale » est largement discutée mais peut-être définie comme un ensemble immobilier composé de « *plusieurs pavillons implantés sur un sol le plus souvent commun* »<sup>81</sup>. C'est le cas notamment pour le dossier d'étude présenté auparavant, dans lequel l'intégralité du sol, c'est-à-dire les terrains y compris les parties construites, les allées, les terrasses et également les jardins (bien que ceux-ci soient à jouissance privative) forment les parties communes générales de la copropriété d'après le règlement de copropriété. Bien que l'état des lieux prêche à croire de l'inverse, l'assiette foncière de la copropriété est juridiquement homogène, c'est-à-dire que « *le terrain est en indivision entre les titulaires de lots mais chacun d'entre eux reçoit un droit de jouissance perpétuelle sur son lot et un droit de propriété exclusive et perpétuelle sur sa construction qu'il édifie* »<sup>82</sup>. Or, comment un copropriétaire peut-il diviser son lot, au sein d'une copropriété horizontale en vue d'édifier une construction nouvelle ?

---

<sup>78</sup> idem

<sup>79</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Travaux et transformation », V° Copropriété, JurisClasseur Notarial Répertoire, Fasc.50-2, mis à jour le 01/02/2022, para. 18

<sup>80</sup> idem

<sup>81</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Travaux et transformation », V° Copropriété, JurisClasseur Notarial Répertoire, Fasc. 51, mis à jour le 01/07/2022, para. 44

<sup>82</sup> S. MARIE, « Lotissement - Cas de la copropriété horizontale », JurisClasseur Administratif, Fasc. 550, mis à jour le 10 juin 2019, para. 28

Tout d'abord, rappelons qu'à l'heure actuelle, il n'est pas connu dans le dossier présenté l'intégralité des caractéristiques du projet du copropriétaire. Néanmoins, il est quand même possible d'affirmer que ce dernier souhaite valoriser son jardin, sur lequel il détient un droit de jouissance exclusif, par un projet immobilier encore méconnu. Dans la présente situation, une division du lot de copropriété est nécessaire afin de pouvoir céder à un tiers, ses droits de jouissance privative sur le futur lot. Or, la faculté du copropriétaire quant à la division de son lot sur lequel il bénéficie d'un droit de jouissance exclusif reste à démontrer. Comme l'indique l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ainsi que le règlement de copropriété de ce petit ensemble immobilier, « *aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires* »<sup>83</sup>. Or, la division du lot de copropriété ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, au contraire du projet immobilier qui nécessitera un vote unanime des copropriétaires en assemblée générale en vertu de l'article 26 de loi de 1965. D'une part, la division en vue de construire vient impacter la structure de l'ensemble immobilier et par conséquent la destination de l'immeuble, d'autre part, la division est prévue sur une partie à jouissance exclusive qui reste néanmoins en indivision entre tous les copropriétaires. Autrement dit, une division en jouissance des droits de propriété qui s'exercent sur le jardin est nécessaire avant de mettre en place une division foncière. Si tel n'est pas le cas, alors l'ensemble des copropriétaires nécessite d'être consulté sur le lot à détacher. Or dans le cas étudié, le projet est à l'initiative d'un seul copropriétaire et non de l'ensemble de la communauté.

De plus, la jurisprudence est claire quant à la transmission du droit de jouissance exclusive à un tiers sur un autre lot. Dans un arrêt de la Cour de cassation, il a été jugé que le droit de jouissance exclusif à un lot ne pouvait être « *vendu ni loué séparément* ».<sup>84</sup> Autrement dit, dans l'exemple du dossier retenu, le copropriétaire ne peut envisager seul d'attribuer son jardin à jouissance privative à un autre lot ou « *s'approprier les parties communes sur lesquelles il détient un droit de jouissance exclusive afin d'y construire un ouvrage* »<sup>85</sup> ou encore *diviser en jouissance une partie de son lot afin d'y implanter des immeubles.* »<sup>86</sup>.

---

<sup>83</sup> Article 9 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>84</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25 janv. 1995, n°92.600

<sup>85</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 23 janv. 2020, n°18-24.676

<sup>86</sup> idem

Par ailleurs, le copropriétaire ne peut renoncer à son droit sans qu'une assemblée générale lui autorise une modification du règlement de copropriété<sup>87</sup>.

En résumé, ce droit de jouissance exclusif restreint considérablement le copropriétaire dans son projet. En effet, l'assemblée générale porte un regard sur l'impact du projet sur les parties communes, sur l'aspect extérieur de l'ensemble mais également sur la modification des tantièmes et des charges de copropriété<sup>88</sup>. En outre, la configuration des lieux de la petite copropriété pose également question. Les trois lots sont structurés de la même manière, c'est-à-dire que chacun d'entre eux dispose d'un jardin qui confère à chaque copropriétaire un droit de jouissance exclusif.

Ces droits de jouissance constituent un obstacle pour les copropriétaires dans l'évolution de leur bien. Là encore, nous pouvons distinguer les divers obstacles auxquels le copropriétaire doit faire face et entre autres l'approbation de l'assemblée générale par l'intermédiaire de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 qui demeure obligatoire lorsque la destination de l'immeuble ou les parties communes sont affectées. Le refus possible de l'assemblée générale pour atteinte à la destination de l'immeuble doit être évoqué en amont de l'assemblée générale. En effet, il convient d'anticiper et avertir les concernés des difficultés à obtenir un avis favorable de l'assemblée générale. Notons également que plus la copropriété est réduite et plus l'atteinte à la destination de l'immeuble est à craindre<sup>89</sup>. C'est la raison pour laquelle, le copropriétaire a souhaité une scission de copropriété afin de contourner l'ensemble des procédures imposées par le régime de la copropriété mais surtout d'accéder à davantage de libertés et d'acquérir une autonomie vis-à-vis de son bien immobilier.

Pour conclure, il apparaît que l'association du lot de copropriété avec une pluralité de droits grevés à ce lot sont source de problématiques quant à la gestion pour les copropriétaires de leur bien, surtout pour les petites structures immobilières. Que ce soit pour la mise en place d'un syndicat secondaire ou la division d'un lot au sein de la copropriété, de nombreux obstacles comme l'atteinte aux droits des autres copropriétaires ou encore la nécessité d'obtenir l'accord des autres copropriétaires selon les majorités requises, établies par la loi de 1965 freinent considérablement les copropriétaires. Au regard de ces éléments mais aussi de la structure d'une copropriété horizontale, la scission

---

<sup>87</sup> J. LAFOND, « Division de lots », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Fasc. 198, mis à jour le 20/11/2020

<sup>88</sup> S. LELIEVRE ET S. CHAIX-BRYAN, *L'utilisation du droit de construire en copropriété*, Defrénois 2007, art. 38609, p.917

<sup>89</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 1981, préc., n°16

de copropriété semble être pour les parties, la meilleure solution pour contourner les obstacles de la loi du 10 juillet 1965. La scission de copropriété est une solution leur permettant de s'extraire du régime de la copropriété afin d'individualiser leurs biens immobiliers. Bien que cette technique soit contraire aux tendances actuelles, elle permet de débloquer certaines situations et faire évoluer le bien immobilier. En effet, l'incompréhension du régime de la copropriété au sein des petites structures immobilières est une cause des blocages au sein des petites structures et participe à la désorganisation mais aussi engendre des difficultés quant à l'évolution de l'ensemble comme les dossiers précités le démontrent. C'est pourquoi les différents acteurs tels que le Géomètre-Expert ou le Notaire ont un rôle essentiel dans l'accompagnement des copropriétaires afin d'aboutir à une solution qui répond au mieux à leurs besoins. En effet, au regard de l'organisation structurelle de la copropriété, la fusion de deux petites copropriétés, peut-être une autre solution pour réorganiser deux petits ensembles, notamment lorsque la situation structurelle des bâtiments s'y prête. Tout comme la scission de copropriété, cette technique peut permettre de résoudre et débloquer des décisions et améliorer l'organisation de l'ensemble immobilier. De plus, elle permet la mutualisation des parties communes permettant une économie d'échelle. Toutefois, sa mise en œuvre est bien plus complexe que l'opération de scission de copropriété.

## **II La scission et la fusion de copropriétés pour pallier les limites du régime actuel de la copropriété pour les petites structures immobilières**

Comme nous venons de les énoncer auparavant, des alternatives de restructuration de la copropriété existent, mais sont délicates à mettre en place et surtout requièrent l'unanimité des membres présents au sein du petit ensemble, dans le cadre des régimes dérogatoires. De plus, il apparaît que dans les dossiers étudiés, les copropriétaires souhaitent un assouplissement quant aux droits qu'ils disposent sur leur bien, autrement dit être indépendant des autres copropriétaires quant aux diverses prises de décisions relatives à leur bien immobilier. A l'inverse, les récentes lois réformant le droit de la copropriété, comme la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi ELAN du 23 novembre 2018 et l'ordonnance du 30 octobre 2019 mettent davantage en exergue l'intérêt collectif de la copropriété aux dépens de l'intérêt individuel des copropriétaires qui était davantage privilégié

auparavant<sup>90</sup>. Ces aménagements législatifs et notamment les nouvelles dispositions légales favorisant la rénovation et la transition énergétique<sup>91</sup> des copropriétés en sont un exemple. Pour y répondre, la fusion de copropriétés peut-être une solution dans la concentration des entités essentielles au bon fonctionnement du bien immobilier. Cette alternative permet de régulariser des discordances structurelles de plusieurs ensembles et améliorer la gestion de l'entité fusionnée. Or, que ce soit pour la scission ou la fusion de copropriétés, le lot de copropriété est l'élément essentiel, au cœur de l'opération de restructuration de l'ensemble immobilier. Les intérêts de ces techniques sont plus ou moins nombreux. Cependant, la mise en œuvre des procédures de scission et de fusion de copropriétés nécessite le respect de certaines conditions fondamentales. Toutefois, à l'aide des cas pratiques étudiés, ces solutions ont également des limites qu'il conviendra d'énoncer. Dans un premier temps, la technique et les bénéfices de la scission de copropriété seront exposés (II.1), puis les enjeux d'une fusion de copropriétés seront étudiés (II.2)

## **II.1 La scission de copropriété, une solution pour les copropriétaires dans leur quête d'autonomie et d'indépendance de leur bien immobilier**

Face à la densification des grandes métropoles régionales<sup>92</sup>, la scission de copropriété a permis de simplifier et d'améliorer la gestion et l'optimisation d'un bien immobilier soumis au statut de la copropriété<sup>93</sup>. L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 réglemente cette procédure dont le but est l'éclatement d'ensembles immobiliers trop importants en les scindant en copropriétés de tailles plus réduites<sup>94</sup>. Par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 portant sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU), le législateur avait créé un dispositif de scission judiciaire dans le but de venir en aide aux copropriétés en difficultés. Cette présente loi a assoupli les mécanismes de la scission de copropriété en général, à travers l'abaissement de certaines majorités nécessaires ou encore « *en assouplissant la passerelle entre la majorité de l'article 25 et celle de l'article 24* »<sup>95</sup>. Puis, la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a profondément impacté le statut de la copropriété et en

---

<sup>90</sup> D-C. JAFFUEL, « Historique et généralités », art. prec, paragraphe 200

<sup>91</sup> C. MASSON, P. LAUGRALET, « Copropriétaires–Droits des copropriétaires », JurisClasseur Civil Code Lexis, mis à jour le 2/11/2020, paragraphe 2

<sup>92</sup> N. BENOIT, « *L'estimation de la valeur vénale des parties communes dans la cadre d'un projet de scission de copropriété* », AJDI, décembre 2019, p.842

<sup>93</sup> idem

<sup>94</sup> M. SALUDEN, « Administration de la copropriété », V° Copropriété, Fasc. 40-2, mis à jour le 01/03/2022, paragraphe 27

<sup>95</sup> D-C. JAFFUEL, « Historique et généralités », art. prec., paragraphe 57

particulier la procédure de scission de copropriété. Cette loi a proposé de « *lutter contre l’habitat indigne et les copropriétés dégradées* »<sup>96</sup> en mettant en place, entre autres, l’obligation d’un fond de travaux ou encore des règles s’adaptant à la taille et à la destination de l’immeuble<sup>97</sup>. De plus, la loi ALUR a permis de diviser un ensemble immobilier complexe suivant son volume permettant alors d’étendre les possibilités pour les copropriétaires d’échapper au régime de la copropriété. Bien que les scissions de copropriétés aient été pensées par le législateur afin de remédier aux problématiques des grandes structures immobilières, cette procédure peut être bénéfique également pour les petites structures d’un point de vue de « *la gestion et de l’autonomisation des immeubles* »<sup>98</sup>. A l’aide des dossiers étudiés auparavant, il convient de s’intéresser essentiellement à la scission amiable, c’est-à-dire au résultat d’une décision votée en assemblée générale. Les conditions nécessaires à la procédure et les intérêts pour les copropriétaires d’établir une scission de leur petite copropriété nécessitent d’être développés (II.1.1) avant d’énoncer les difficultés liées au lot de copropriété dans la mise en œuvre de cette technique (II.1.2). Enfin dans le cadre des petites copropriétés, la scission de copropriété engendre la disparition de la copropriété initiale laissant place à des pleines propriétés (II.1.3)

### **II.1.1 Les conditions et les intérêts d’une scission de copropriété pour une petite structure immobilière**

La scission de copropriété est codifiée par l’article 28 de la loi du 10 juillet 1965. Cette opération a pour but de scinder une copropriété en plusieurs copropriétés de taille plus réduite<sup>99</sup>. Pour le cas des petites copropriétés, la scission se traduit par un éclatement de la petite copropriété donnant naissance à des pleines propriétés. Il convient alors d’établir un partage des parties et des équipements communs mais également des droits accessoires aux parties communes comme le droit à construire<sup>100</sup>. Or il s’avère que cette opération nécessite des conditions, et que certaines difficultés peuvent advenir quant au respect de ces conditions mais aussi lors de la répartition des droits de propriété.

Dans un premier temps, il convient de rappeler que la proposition de scinder la copropriété peut naître d’un groupe de copropriétaires mais aussi d’un copropriétaire seul. Dans les

---

<sup>96</sup> D-C. JAFFUEL, « Historique et généralités », art. prec., paragraphe 76

<sup>97</sup> idem

<sup>98</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Administration », V° Copropriété, Fasc. 40-2, mis à jour le 01/03/2022, para. 27

<sup>99</sup> M. SALUDEN, « Copropriété – Administration », V° Copropriété, Fasc. 40-2, mis à jour le 01/03/2022

<sup>100</sup> P. CAPOULADE, *Partage des choses et parties communes, droits accessoires Droits de construire, Formalités de l’article L. 111-5 du code de l’urbanisme, Application*, RDI n°4, 16/12/1991, p.509

deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires quant aux conditions nécessaires de l'opération<sup>101</sup>. Lorsque plusieurs copropriétaires souhaitent s'extraire de l'ensemble, ces derniers doivent se réunir en assemblée spéciale pour voter la décision et bâtir un projet qui passera ensuite en assemblée générale. Cependant, avant de proposer un tel projet à l'intégralité des copropriétaires, il convient d'évaluer la structure de l'ensemble immobilier, et en particulier lorsque celui-ci est de petite dimension, afin de voir si l'opération de scission de copropriété est envisageable ou non.

La première condition énoncée par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 est l'existence de « *plusieurs bâtiments* »<sup>102</sup>. La notion de pluralité de bâtiments consiste « *en l'indépendance des bâtiments les uns des autres bien que ceux-ci peuvent être desservis par des aménagements et équipements communs* »<sup>103</sup>. Par exemple l'unicité du gros-œuvre entre deux bâtiments ne permet pas de rendre ces bâtiments indépendants. Or, plusieurs pavillons individuels édifiés sur un sol commun, respectent cette condition d'indépendance des bâtiments. En effet, ces derniers pourraient fonctionner de manière autonome. La seconde condition nécessaire pour l'application d'une scission de copropriété est que la division du sol soit possible. En effet, la scission de copropriété a comme objectif de diviser l'assiette foncière de la copropriété initiale en créant de nouvelles unités foncières<sup>104</sup>. Une unité foncière est définie comme « *un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* »<sup>105</sup>. Ces conditions sont complémentaires les unes des autres et l'objectif est d'extraire une ou des entités qui puisse se gérer de manière indépendante sur une assiette foncière propre à cette entité<sup>106</sup>.

Le principal intérêt de la scission de copropriété est de contourner les différents blocages auxquels un copropriétaire peut faire face en optant pour des alternatives soumises au statut de la loi du 10 juillet 1965 décrites précédemment. Au-delà des blocages auxquels sont confrontés les copropriétaires, c'est l'ensemble des dispositions de la loi de 1965, à savoir les différentes majorités requises relatives aux articles 24 et 25, les tenues des assemblées générales pour l'approbation des décisions, ou encore l'unanimité requise pour

---

<sup>101</sup>J-L BERGEL, I. CASSIN, *Le Lamy Droit immobilier*, Lamy, mis à jour le 06/2023, Partie 5-1, Chap. 3 – Les organes de la copropriété, 5221

<sup>102</sup>J. LAFOND, « Syndicats secondaires », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, Fasc. 187, mis à jour le 21/01/2020, paragraphe 4

<sup>103</sup>Idem, paragraphe 5

<sup>104</sup>J. LAFOND, « Scission de copropriété - Scissions Classiques », art. prec.

<sup>105</sup>CE, ss sections 1 et 6 réunies, 27 juin 2005, n°264667

<sup>106</sup>E. BERGOZ, *Les scissions de copropriété comme outil de résolution de situations complexes*, 2017, p.21

les petites copropriétés qui sont perçues comme des contraintes par les copropriétaires de petites structures. La scission de copropriété peut s'avérer particulièrement utile pour les petites copropriétés lorsque les lots de copropriété sont autonomes et par conséquent ces derniers partagent peu d'équipements et d'espaces communs. La scission de copropriété a ainsi comme but l'amélioration de la gestion de l'ensemble et favorise les prises de décisions étant donné que chaque copropriétaire n'est plus dépendant des autres. En somme, cette technique met en avant la théorie unitaire de la propriété en mettant fin à la propriété collective et permet d'atteindre une indépendance et une autonomie recherchées par les copropriétaires d'une petite structure immobilière. Par conséquent, elle met un terme à l'existence des parties communes mais également aux droits accessoires rattachés à ces dernières. Or, ces éléments sont bien souvent méconnus et incompris des copropriétaires, d'autant plus dans les petites structures, comme il le sera démontré à travers des exemples ci-après. Mais avant d'illustrer ces propos avec des exemples, il convient d'exposer en quoi la scission de copropriété est un remède efficace pour les petites structures immobilières notamment lorsque ces dernières paraissent désorganisées voire pas organisées.

### **II.1.2 La complexité du lot de copropriété et de ses droits accessoires dans la mise en œuvre d'une scission de copropriété**

Lors de l'élaboration du projet de scission de copropriété, le respect des conditions matérielles, juridiques et financières est fondamental afin que l'assemblée générale approuve la décision. Or, plusieurs éléments rendent la scission de copropriété complexe notamment l'ensemble des droits accessoires rattachés au lot de copropriété. Parmi ces droits accessoires, le devenir des droits de jouissance exclusif et le partage des droits à construire sont à prendre en compte dans la procédure de scission de copropriété. Tout d'abord, rappelons qu'un droit de jouissance exclusive est un droit réel portant sur une partie commune détenu par un copropriétaire lui permettant d'user et jouir individuellement de cette partie commune. Ce droit est conventionnel, autrement dit, il est défini soit par le règlement de copropriété, soit par une décision en assemblée générale<sup>107</sup>. Néanmoins, dans de nombreux règlements de copropriété, il apparaît que la définition de ces parties communes à jouissance privatives soit mal définie<sup>108</sup> et peut-être une source

---

<sup>107</sup> J. LAFOND, « Copropriété – Constitution de droits sur les parties communes », V° Copropriété, Fasc.244, mis à jour le 24/08/2022, paragraphe 9

<sup>108</sup> F. PICHON, P. SECHET, *Brochure La Copropriété – Formation Géomètre-Expert Stagiaire*, Avril 2021, p.53

d'incompréhension chez les copropriétaires. Toutefois, le droit de jouissance exclusif n'est pas un droit de propriété, ni une partie privative d'un lot<sup>109</sup>. D'ailleurs, la Cour de cassation a énoncé que « *le titulaire d'un droit de jouissance exclusif sur une partie du sol ne peut prétendre à une scission* »<sup>110</sup>. Un arrêt datant du 15 février 2018<sup>111</sup> confirme cette position et réfute le fait qu'un droit de jouissance exclusif est constitutif d'un droit de propriété exclusif et par conséquent, la scission de copropriété ne peut-être à l'initiative d'un copropriétaire seul doté d'un droit de jouissance exclusif<sup>112</sup>. Or dans le cas des petites copropriétés « horizontales », la combinaison de la petite dimension de la structure et des droits de jouissance exclusifs sont récurrents et sont un frein à la scission de copropriété. Par ailleurs, la scission de copropriété engendre une division matérielle de la copropriété initiale « *donnant naissance à plusieurs bâtiments distincts, construits ou à construire* »<sup>113</sup>. Or au sein d'une petite copropriété horizontale, cette division implique de répartir les droits à construire entre les copropriétaires constituant ainsi une des conditions juridiques de l'opération. En effet, le droit à construire est rattaché à l'assiette foncière de la copropriété, constituant un droit accessoire appartenant à l'ensemble des copropriétaires et détenu par le syndicat de copropriétaires. Une évaluation de ce droit à construire au préalable d'une scission de copropriété horizontale est nécessaire et qu'en l'absence de cette dernière, l'assemblée générale est en droit de refuser la décision de scission de copropriété<sup>114</sup>. Pour se faire, un expert se doit d'estimer le terrain en prenant compte de sa constructibilité mais également des amortissements dus aux constructions futures<sup>115</sup>. Cette estimation est basée sur le concept de charge foncière brute (CFB)<sup>116</sup>, c'est-à-dire « *la valeur du terrain par mètre carré constructible, hors taxe d'aménagement et travaux d'équipements nécessaires à la réalisation des constructions projetées* »<sup>117</sup>. Selon l'estimation de la valeur vénale des parties communes, une éventuelle soulte à payer entre les parties peut être mise en place. La soulte est définie comme un « *mécanisme qui vise à compenser financièrement les*

---

<sup>109</sup> J. LAFOND, « Copropriété – Constitution de droits sur les parties communes », art. preci.

<sup>110</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 04/07/1990, n°88-18.191

<sup>111</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. , 15/02/2018, n°16-27858

<sup>112</sup> C. COUTANT-LAPALUS, « *Droit de jouissance exclusif et scission de copropriété* », Revue Loyers et copropriété, n°4, 01/04/2018, p.32-33

<sup>113</sup> J. LAFOND, « Scission de copropriété – Scissions classiques », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Fasc. 94-50, mis à jour le 28/07/2018, paragraphe 10

<sup>114</sup> idem

<sup>115</sup> N. BENOIT, « *L'estimation de la valeur vénale des parties communes dans le cadre d'un projet de scission de copropriété* », AJDI 2018, p.842

<sup>116</sup> idem

<sup>117</sup> H. HEUGAS-DARRASPEN, J.P. Monceau, « *Scission d'immeubles en copropriété et évaluation de la soulte de partage* », AJDI 2020, p.745

*indivisaires dans l'hypothèse où l'un d'entre eux quitte l'indivision avec plus de droits qu'il n'en détenait dans l'indivision »<sup>118</sup>.*

Ces problématiques sont singulières dans les petites copropriétés horizontales et peuvent constituer des motifs de refus de l'assemblée générale si ces dernières n'ont pas été traitées. Prenons l'exemple évoqué auparavant de la petite copropriété dans laquelle un copropriétaire souhaite édifier une construction dans son jardin. Le règlement de copropriété énonce que le jardin est compris dans le lot du copropriétaire, néanmoins il est mentionné que l'intégralité du sol y compris les jardins sont constitutifs des parties communes générales de la copropriété. Par conséquent et au regard de la précédente analyse, le copropriétaire ne peut pas envisager seul d'engager la scission de copropriété et se retrouve dans la nécessité de trouver « un terrain d'entente » avec l'ensemble des copropriétaires afin de proposer la scission de copropriété. Contrairement, aux grands ensembles immobiliers où un copropriétaire peut s'extirper seul de la structure, il apparaît que dans la cadre des petites copropriétés évoquées précédemment, la scission de copropriété soit davantage un projet à l'ensemble de la communauté des copropriétaires. Mais dans ce dossier, la principale difficulté est que le copropriétaire à l'origine du projet de scission de copropriété, envisage un projet immobilier dans son actuel jardin. Cet exemple reflète l'importance de l'évaluation d'une soule par un expert immobilier permettant un partage équitable des parties communes sans léser quiconque dans l'opération. Or, le projet immobilier constitue une conséquence indirecte de la scission de copropriété duquel émane des interrogations quant à l'impact de ce projet sur la copropriété. Afin de mener à bien la scission de copropriété et d'éviter un quelconque refus ou recours pour atteinte aux droits des autres copropriétaires, des outils sont à prévoir.

### **II.1.3 La disparition de la petite copropriété laissant place à des propriétés distinctes**

Après avoir analysé les problématiques pouvant intervenir lors d'une scission de copropriété, il apparaît que cette technique décompose considérablement la petite structure immobilière. En effet, la scission d'une petite copropriété engendre généralement la disparition de la copropriété. Or, avant la disparition de la copropriété qui se traduit par la dissolution du syndicat, il convient de prévoir des outils permettant d'assurer le bon fonctionnement des nouvelles pleines propriétés, à savoir l'établissement d'organes de

---

<sup>118</sup> D. BRACHET, « A chacun sa quote-part ! La scission de copropriété », Les informations rapides de la copropriété, n°683, 11/2022, p.11

gestion des parties communes qui ne peuvent-êre divisées, mais aussi des servitudes. Ces dernières sont définies par le Géomètre-Expert, puis entérinées par le Notaire. Le Géomètre-Expert procède également à la division de l'assiette foncière de la propriété et détermine les appartenances de ces limites divisaires qui peuvent être, soit privatives ou mitoyennes. Dans le cas d'une petite copropriété totalement scindée, le notaire constate la scission de copropriété provoquant la dissolution de la copropriété<sup>119</sup> et crée les deux nouvelles copropriétés qui seront finalement dissoutes par déclaration des parties laissant place à des pleines propriétés.

Toutefois, et d'après les propos de A. LEBATTEUX, avocate et spécialiste en droit de l'immobilier, la constitution de servitudes est « *une conséquence normale à la scission de copropriété* »<sup>120</sup>. Elles permettent notamment d'éviter des situations empêchant le bon fonctionnement de certaines propriétés suite à la scission de copropriété. C'est pourquoi, la scission de copropriété reste compatible avec l'établissement de diverses servitudes<sup>121</sup>, qui s'avèrent dans la plupart du temps nécessaire pour cesser l'état d'enclave qui est proscrit dans la mise en œuvre de la scission de copropriété<sup>122</sup>. A cet égard, la Cour de cassation a jugé, le caractère illicite d'une scission de copropriété dont le lot retiré de cette dernière se retrouve enclavé et dont l'accès se retrouve conditionné par l'utilisation d'une partie commune sur laquelle il n'a plus aucun droit<sup>123</sup>. De plus, dans le cas où une copropriété naît suite à la scission de copropriété, un second arrêt relate également l'impossibilité de créer une servitude de passage sur une partie commune au profit du lot extrait « *dès lors que la scission a pour effet d'interdire tout accès, après transfert de propriété de cette partie commune aux lots d'un immeuble voisin qui n'était accessible que par cette cour commune* »<sup>124</sup>. La division de bâtiments juxtaposés d'une petite structure immobilière engendre dans la pratique l'établissement de diverses servitudes comme par exemple : des servitudes de vue, des servitudes de conduit de cheminée, des servitudes de canalisations d'eaux et de réseaux ou encore des servitudes d'appui et d'accroche.

Bien que la scission de copropriété partage certains espaces et équipements communs entre les copropriétaires, il s'avère que certains d'entre eux ne peuvent-êre divisés. Par conséquent, la création d'une entité gestionnaire de ces éléments indivisibles est parfois

---

<sup>119</sup> J. LAFOND, « Scission de copropriété – Scissions classiques », art. prec., para. 90

<sup>120</sup> A. LEBATTEUX, « *Conditions de validité du vote d'une scission de copropriété* », Revue Loyers et copropriété, n°4, 01/04/2023, p.32

<sup>121</sup> J. LAFOND, « Scission de copropriété - Scissions Classiques », art. prec.

<sup>122</sup> CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> ch., sect. B, 28/05/2015, n°14/17643

<sup>123</sup> Cass 3<sup>e</sup> civ., 07/05/2014, n°13-10.986 : Loyers et copropriété 2014, comm. 222

<sup>124</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 14/01/2009, n°07-16.410 : Revue des Loyers 2009, p.138, AJDI 2009, p.462

nécessaire. Plusieurs solutions sont envisageables pour les parties concernées dans la gestion de ces éléments. Dans le cas d'une petite copropriété horizontale, dans laquelle peu de parties communes demeurent après la scission, une association syndicale libre (ASL) ou association foncière urbaine libre (AFUL), qui sera en charge de la gestion et de l'administration des parties communes ne pouvant être divisées<sup>125</sup> paraît être la meilleure option lorsque la petite copropriété est totalement scindée. En effet, l'association de propriétaire s'adresse davantage à « *l'aménagement de petits ensembles* »<sup>126</sup> et semble plus appropriée qu'une union de syndicat qui correspond davantage à des copropriétés plus vastes.

Malgré certaines difficultés de mise en œuvre du fait de la complexité de la procédure, l'objectif de l'indépendance et de l'autonomie de gestion du bien immobilier est atteint grâce à la scission de copropriété. Par ailleurs, dans le cadre des scissions de petites copropriétés, la procédure permet la création d'entités presque entièrement indépendantes, à l'image des deux cas étudiés. En effet, pour des petits ensembles « horizontaux », par exemple, cette technique s'avère bénéfique, voire même indispensable pour retrouver une simplicité dans la gestion et l'organisation de l'ensemble immobilier. Bien que cette opération engendre des coûts (actes notariés, établissement des documents, travaux nécessaires à la division, établissement de servitudes, ...<sup>127</sup>) non négligeables pour les copropriétaires, la scission de copropriété est une solution pour ces petits ensembles afin de se dégager du statut de la copropriété qui s'avère inadapté. Certains copropriétaires n'en connaissent pas les directives d'une part et cette technique peut être un levier pour valoriser le foncier au sein de copropriétés situées en zones déjà urbanisées d'autre part. Cependant, la scission de copropriété reste une opération complexe nécessitant de protéger les intérêts de l'intégralité des parties concernées, dans le partage des parties communes et de ses droits accessoires. Le rôle du syndic, du Géomètre-Expert mais également du Notaire sera essentiel quant à informer ces derniers sur les conséquences d'une telle procédure<sup>128</sup>. La scission de copropriété vient résoudre un problème d'échelle de fonctionnement de l'ensemble qui s'avère inapproprié pour les copropriétaires. Toutefois,

---

<sup>125</sup> A. FREMONT, *Les scissions de copropriété*, TFE Ingénieur ESGT, p.27

<sup>126</sup> L. GRASLIN, *Les mécanismes juridiques et fonciers sollicités pour diviser les petits immeubles bâtis existants*, TFE Master ESGT, 2022, p.25

<sup>127</sup> A. FREMONT, *Les scissions de copropriété*, TFE Ingénieur ESGT, 2014, p.19

<sup>128</sup> P. CAPOULADE, C. GIVERDON, « Copropriété. Scission de la, Partage des choses et parties communes, Droits accessoires, Droits de construire, Formalités de l'article L.111.- du Code de l'urbanisme, Application », RD1.1991, p.509

la configuration structurelle doit de se prêter à la scission de copropriété conventionnelle, tout comme les intentions des copropriétaires qui nécessitent d'être corrélées. La fusion de copropriétés, autre technique beaucoup plus rare, permet également de résoudre des problématiques dimensionnelles et organisationnelles de certains petits ensembles. Or contrairement à la scission de copropriété, la mise en œuvre de la fusion de copropriétés est beaucoup plus délicate.

## **II.2 La fusion de copropriétés, une solution méconnue permettant une économie d'échelle et nécessitant de nombreuses conditions favorables**

La fusion de copropriétés est une opération complexe qui requiert de nombreuses conditions, restreignant ainsi considérablement la possibilité d'effectuer cette opération sur certains ensembles. Dans un premier temps, il convient de rappeler ces conditions (II.2.1). D'après M. BRACHET, Géomètre-Expert et spécialiste en copropriété, la fusion de copropriétés peut être qualifiée comme un « *épiphénomène* »<sup>129</sup> au vu des requis nécessaires et de l'existence d'un intérêt fort engendrant ce besoin de réunion d'ensembles immobiliers (II.2.2). A contrario, sans un tel intérêt, la mise en œuvre d'une telle procédure paraît difficilement envisageable au regard des requis juridiques mais également de l'existence d'outils permettant de pallier la fusion de copropriétés (II.2.3). Toutefois, cette solution mérite d'être énoncée au regard des intérêts qu'elle peut apporter aux petites structures immobilières mais également au vu des enjeux environnementaux qui, dorénavant, touchent de plus en plus les petites copropriétés.

### **II.2.1 La fusion de copropriétés, une technique méconnue et complexe nécessitant une concomitance de conditions favorables**

Dans un premier temps et comme évoqué précédemment, la fusion de copropriétés n'est pas encadrée par la loi du 10 juillet 1965. En effet, dans la pratique, cette technique est peu utilisée à l'heure actuelle car celle-ci requiert des conditions qui sont rarement réunies. D'après M. BRACHET, les fusions de copropriétés aboutissent rarement au vu des difficultés de mise en œuvre, des risques, mais également des coûts importants nécessaires à l'opération<sup>130</sup>. En revanche, le service de la publicité foncière prévoit la réunion de

---

<sup>129</sup> Entretien avec M. BRACHET, Géomètre-Expert, Expert près la Cour d'Appel de Paris, le 14/06/2023

<sup>130</sup> idem

copropriétés en énonçant les actes modificatifs nécessaires à l'opération<sup>131</sup>. Au contraire, les modalités juridiques et fiscales restent encore inconnues en matière de fusion de copropriétés, c'est-à-dire la fusion des comptes, des divers fonds ou encore la fusion des parties communes et les droits accessoires rattachés à ces dernières. Néanmoins, à l'aide de la jurisprudence existante à ce jour, il est possible d'énoncer les règles indispensables et des critères propices à cette opération. De plus, et comme toute opération impactant la restructuration d'un immeuble, des conditions essentielles peuvent restreindre sa mise en œuvre.

Suite à un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier en 2005, la fusion de copropriétés « exige une modification du règlement de copropriété et que cette dernière ne peut être adoptée qu'après un vote unanime de l'ensemble des copropriétaires »<sup>132</sup>. Cette exigence d'unanimité est la raison principale qui explique que les fusions de copropriété sont rares. En effet, l'accord unanime des deux assemblées générales des deux copropriétés est indispensable mais dans la pratique, compliqué à obtenir. Contrairement à la scission de copropriété, la fusion de copropriétés est nécessairement un projet commun venant de deux communautés de copropriétaires et non d'un copropriétaire seul. Le but principal de l'opération est de fédérer les organes d'administration de deux copropriétés voisines dans l'optique d'en faciliter la gestion. Par conséquent, la fusion aura des conséquences importantes sur l'ensemble immobilier. En effet, un nouveau règlement de copropriété ainsi qu'un nouvel état descriptif de division sont à prévoir. Or, en plus de l'unanimité relative au dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965<sup>133</sup> qui est essentiel, des indicateurs rendent certaines structures immobilières inadaptées à cette technique. Tout d'abord, la contiguïté entre les copropriétés facilite leur union. D'après, M. BRUNET, notaire au Québec, c'est d'ailleurs « un des indicateurs permettant de déceler un contexte approprié pour une fusion de copropriétés »<sup>134</sup>. A cet indicateur, nous pouvons ajouter la présence de « bâtiments comprenant entre 2 et 10 unités chacun et dont l'architecte ou le promoteur à l'origine de

---

<sup>131</sup> Bulletin Officiel des Impôts n°140, 02/08/1979

<sup>132</sup> G. VIGNERON, « Fusion de copropriétés », Revue Loyers et Copropriété n°7-8, Juillet 2006, comm. 167 ; TGI Montpellier, 24/06/2005, Raynal c/ Synd. 13 avenue du Faubourg de Nîmes à Montpellier

<sup>133</sup> Article 26, al.7 : « Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou de la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble. »

<sup>134</sup> M. BRUNET, « La fusion de copropriétés : un sujet d'actualité », Condo liaison – Revue d'information en copropriété – Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec, Vol. 18, n°2, printemps 2017, p.27

*leur construction est similaire* »<sup>135</sup>. Bien que les propos précités rentrent dans le cadre du droit québécois et qu'ils restent seulement des indicateurs dans la mise en œuvre de la fusion de copropriétés et non des conditions obligatoires, ils concordent néanmoins avec la pratique. En effet, la fusion de copropriétés est difficilement envisageable pour des grands ensembles immobiliers au regard d'un nombre trop important de copropriétaires, source de blocages au regard de la majorité requise pour approuver la décision mais également source de contentieux.

De plus, il est important d'avoir deux entités semblables d'un point de vue architectural mais aussi financier. Si tel n'est pas le cas, ces discordances sont un véritable obstacle dans la mise en œuvre d'une fusion de copropriétés. Ces décalages peuvent se traduire par l'hétérogénéité des équipements communs, des techniques de constructions différentes selon les époques ou encore des divergences quant aux comptes financiers. En effet, « *les petites copropriétés peuvent fréquemment être exposées à la vétusté et à des problèmes de bâtis* »<sup>136</sup>. Comme évoqué précédemment, aucune disposition n'est prévue quant à ces problématiques. C'est pourquoi, la fusion de copropriétés est fortement risquée pour les copropriétaires mais également pour les acteurs professionnels car ces problématiques sont sources de contentieux. Le second dossier précité en est d'ailleurs le parfait exemple. L'état de vétusté n'est pas le même pour les deux immeubles : un pavillon a été rénové récemment tandis que l'autre nécessite divers travaux. Ceci est un obstacle à la mise en place d'une fusion de copropriétés. En effet, dans l'état actuel des choses, la fusion entraînerait la participation financière des copropriétaires du pavillon rénové concernant de possibles travaux dans l'immeuble n°2 ayant le besoin. Or, les copropriétaires de la maison rénovée ont déjà participé à la revalorisation de leur copropriété et ne sont pas censés participer au financement des travaux de l'immeuble voisin.

### **II.2.2 La fusion de copropriétés, solution pour rétablir des discordances architecturales ou fonctionnelles nécessitant de fortes motivations**

Le projet d'une fusion de copropriétés naît incontestablement d'un besoin de rétablir une organisation structurelle judicieuse par rapport à la situation d'origine. En effet, cette technique vient réparer des discordances structurelles, fonctionnelles ou encore des problématiques de flux au sein des ensembles immobiliers qui ont été mal conçus à

---

<sup>135</sup> idem

<sup>136</sup> S. Le GARREC, *Petites copropriétés désorganisées : enjeux de repérage et de connaissance*, Forum des politiques de l'habitat, 30/06/2016, p.2

l'origine. Ces problématiques de conception peuvent-être causées par des divisions foncières mais également par des réalisations d'ensembles immobiliers établis en différentes phases. En effet, pour diverses raisons propres au promoteur immobilier, ce dernier peut être contraint à monter des petits ensembles immobiliers contigus, similaires architecturalement, avec des équipements, communs aux deux structures mais à différents moments. Ces montages immobiliers sont également la cause des pratiques « *d'avant-guerre, époque où la copropriété n'existait pas* »<sup>137</sup> et dont ces derniers ont été « *vendus à la découpe* »<sup>138</sup> ultérieurement. Or aujourd'hui, certaines de ces petites structures immobilières partagent des éléments communs, sans en avoir véritablement conscience. Par conséquent, la fusion de copropriétés permet la régularisation des copropriétés en une seule entité favorisant la mutualisation des services communs mais également des organes de gestion. C'est pourquoi on pourrait qualifier ici la fusion de copropriétés comme « *involontaire* »<sup>139</sup> d'après Maître LAGRAULET, c'est-à-dire que cette dernière viendrait rétablir la structure de certaines petites copropriétés désordonnées et inextricables. En somme, une fusion de copropriétés peut aboutir qu'en cas de motivations fortes, à savoir des discordances structurelles, engendrant dans le même temps des dysfonctionnements au sein des petites copropriétés.

Dans l'exemple du premier dossier précité auparavant, un escalier et un couloir commun situé au rez-de chaussé permettent de desservir les étages supérieurs de la première copropriété.

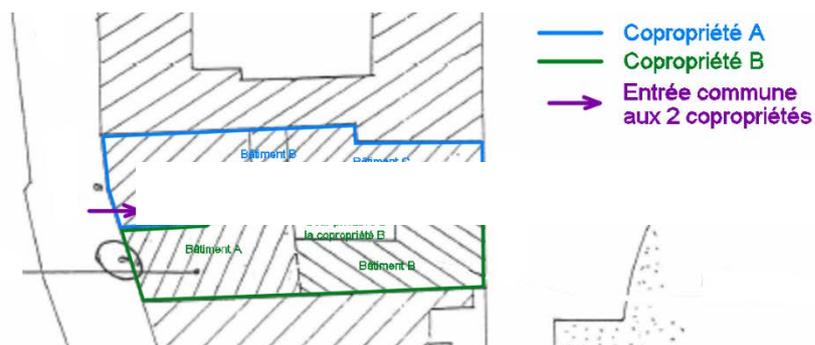


Figure 3 : Plan des petites copropriétés

<sup>137</sup> G. BRISEPIERRE, *Points de repère sur les petites copropriétés et la rénovation énergétique*, gbrisepierre.fr, 17/10/2022, p.4

<sup>138</sup> idem

<sup>139</sup> Entretien avec Maître LAGRAULET Pierre-Edouard, avocat à la Cour, Docteur en droit, le 12/06/2023



Figure 4 : Entrée commune aux deux copropriétés

Or, il s'avère que ces mêmes parties communes appartenant à la première copropriété desservent également l'étage supérieur de la seconde copropriété. Le règlement de copropriété mentionne qu'une servitude de passage est établie entre les deux fonds et qu'une convention entre les syndicats dicte la répartition des charges d'entretien de l'escalier et du couloir. Par conséquent, il apparaît que dans cette situation, la mise en commun de ces équipements paraît

nécessaire aux deux copropriétés. En plus que d'être nécessaire, la mise en commun de l'escalier et du couloir semble logique dans l'organisation de l'ensemble immobilier. Un second exemple constitué d'une copropriété composée de places de stationnement et d'une seconde copropriété à usage d'habitation témoigne de ces dysfonctionnements. Ces deux petits ensembles appartiennent au même syndicat de copropriétaire et fonctionnent comme si une seule copropriété existait. Par conséquent, la fusion de copropriétés apparaît comme nécessaire afin de sécuriser d'un point de vue juridique mais également financier les biens immobiliers.

### II.2.3 Contourner la fusion de copropriétés par l'intermédiaire de l'union de syndicat ou des associations de copropriétaires

Le coût d'une fusion de copropriétés va considérablement freiner les copropriétaires dans leur démarche<sup>140</sup>. En effet, la fusion de copropriétés nécessite le mesurage des deux copropriétés, l'établissement de nouveaux actes régissant cette dernière, ... Or toutes ces décisions matérielles, juridiques et financières doivent être votées à l'unanimité des copropriétaires. Le mesurage de l'intégralité des deux copropriétés est une opération importante engendrant une charge financière conséquente pour les syndicats de copropriétaires, qui perçoivent davantage ces opérations comme des coûts et non comme des investissements<sup>141</sup>. De plus, l'absence de réglementation concernant l'aspect fiscal de l'opération est un frein pour les professionnels, qui peuvent-être réticents à s'engager dans une telle opération. L'inflexibilité et l'absence de « *fléchage juridique* »<sup>142</sup> de la fusion de copropriétés complexifie considérablement sa mise en place.

<sup>140</sup> Entretien avec M. BRACHET, Géomètre-Expert, Expert près la Cour d'Appel de Paris, le 12/06/2023

<sup>141</sup> D. BRACHET, « Copropriété : La refonte des charges », Les informations rapides de la copropriété, n°668, 11/05/2021

<sup>142</sup> Entretien avec M. BRACHET, Géomètre-Expert, Expert près la Cour d'Appel de Paris, le 12/06/2023

Pour pallier ces insuffisances et cette inflexibilité, des outils comme l'union de syndicat ou encore les associations syndicales de types ASL ou AFUL sont des moyens permettant de contourner la fusion de copropriétés. La constitution d'une union de syndicat est une alternative à la fusion de copropriétés dans le cas de copropriétés déjà édifiées. En effet, prévue par l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, l'union de syndicat est « *un groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'équipements communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun* »<sup>143</sup>. Dans l'exemple évoqué précédemment, l'union de syndicat n'implique aucun transfert de propriété et requiert simplement l'adhésion des deux syndicats principaux des copropriétés actuels à la majorité absolue de l'article 25<sup>144</sup>. Cet outil présente un avantage non négligeable énoncé par l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965, permettant à tous membres de l'union de se retirer de ce présent organe de gestion. Néanmoins, dans les faits, les syndicats de copropriétaires quittent l'union si ces derniers ont un réel intérêt, par exemple si une structure immobilière se dote d'un équipement personnel (système de chauffage) qui subvient aux besoins d'un équipement commun géré par l'union. Si tel n'est pas le cas, le syndicat a tout intérêt à rester au sein de l'union étant donné que les espaces et équipements communs gérés par ce dernier, participent à la valorisation des biens constitutifs des entités immobilières. D'une part, l'union de syndicat répond convenablement aux attentes des copropriétaires souhaitant partager des équipements ou espaces communs, d'autre part, la souplesse de sa procédure est avantageuse par rapport à la fusion de copropriétés.

Comme évoqué précédemment, le manque de maîtrise foncière par les promoteurs immobiliers est une cause expliquant la présence d'ensembles immobiliers construits par tranches. Néanmoins, dans leur conception, les espaces communs peuvent-être prévus pour plusieurs de ces copropriétés. La fusion de copropriétés pourrait réunir ces ensembles dès lors la fin de la conception du dernier ensemble. Toutefois, les difficultés évoquées précédemment compliquent la prise de décision. C'est pourquoi, l'instauration d'une association syndicale de propriétaires en amont d'une opération immobilière est également un moyen d'aboutir à la réunion des équipements et espaces communs sans avoir recours à la fusion de copropriétés<sup>145</sup>. En effet, l'avantage de l'association syndicale dans ce cas de figure est que les futurs copropriétaires deviennent « *contractuellement liés vis-à-vis des*

---

<sup>143</sup> Article 29 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>144</sup> M. SALUDEN, « Administration de la copropriété », JurisClassseur Civil Code, Fasc. 40-2, mis à jour le 01/03/2022, para. 52

<sup>145</sup> Entretien avec M. BRACHET, Géomètre-Expert, Expert près la Cour d'Appel de Paris, le 12/06/2023

*autres par les statuts de l'ASL* »<sup>146</sup>. Par conséquent, la règle de l'unanimité constituant l'obstacle majeur de la fusion de copropriétés est contournée.

En résumé, que ce soit pour des petites structures immobilières déjà existantes ou pour une opération à construire, des alternatives plus souples existent et sont tout autant efficace dans la mise en commun des espaces et des équipements communs à deux petites copropriétés. En plus de leur souplesse, elles sont moins coûteuses mais également moins risquées pour les copropriétaires. Par conséquent, il semble que la fusion de copropriétés ne soit pas une solution pour une simple raison de mise en commun de parties communes au vu de la rigidité de la loi de 1965. La fusion de copropriétés reste un épiphénomène, qui répond à un besoin de rétablir une opération immobilière qui n'a pas été effectuée convenablement à l'origine et dont les entités immobilières concernées vivent comme si une seule copropriété existait. Mise à part cette cause structurelle et organisationnelle, il semble compromis qu'un projet de fusion de copropriétés aboutisse au regard des conditions et des alternatives énoncées précédemment mais surtout à cause de l'inflexibilité du régime de la copropriété. En revanche, cette technique pourrait s'émanciper en cas d'un assouplissement de la législation actuelle, comme il l'a été pour la scission de copropriété.

## Conclusion

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme au droit de la copropriété des immeubles bâtis a apporté des réponses aux petites copropriétés, notamment la possibilité d'une consultation informelle qui remplace une assemblée générale dans la prise de décision ou encore la dispense de conseil syndical au regard du nombre de copropriétaires peu important<sup>147</sup>. Ces régimes dérogatoires étaient plus que nécessaire au vu de la loi de 1965, dont les dispositions portaient davantage à des grands ensembles immobiliers. En effet, le besoin de reconstruire après les guerres successives a engendré l'édification d'ensembles immobiliers importants dont le but était de loger la population. Or les techniques de construction mais également l'absence de dispositions juridiques à l'époque ont également façonné des structures plus petites au sein des villes. Etant donné que la propriété de ces petits ensembles immobiliers est répartie entre plusieurs personnes, ces petites structures immobilières sont soumises au statut de la loi de 1965. En effet,

---

<sup>146</sup> S. LAMY-WILLING, « Associations syndicales libres de gestion des ensembles immobiliers », *JurisClasseur Construction – Urbanisme*, Fasc. 282, mis à jour le 01/01/2023, para. 14

<sup>147</sup> J. LAFOND, « Copropriétés à statut spécial », *JurisClasseur Notarial Formulaire*, V° Copropriété, Fasc.8, mis à jour le 01/11/2020

chaque copropriétaire dispose obligatoirement « *d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables* »<sup>148</sup>. Toutefois, il apparaît que certaines petites copropriétés au regard de leur fonctionnement, mais également de leur organisation structurelle, ne s'adaptent pas aux régimes spécifiques prévus par la loi de 1965. L'exemple des petites copropriétés horizontales est un exemple qui demeure toujours récurrent. C'est la raison pour laquelle, le législateur a permis la fragmentation d'une copropriété grâce à l'article 28 de la loi de 1965 définissant la scission de copropriété. Cette technique prône davantage les intérêts individuels des copropriétaires contrairement à la visée collective recherchée par le régime de copropriété. Toutefois, plusieurs raisons peuvent expliquer le recours à la scission de copropriété : la désorganisation de la petite structure immobilière due à un manque de connaissance de l'entité par ses occupants ou encore l'absence de syndic, une structure et une organisation avec peu d'espaces communs et qui fonctionne quasiment de manière autonome. Bien souvent, ces raisons se rejoignent, et par conséquent, la scission de copropriété permet de rétablir des pleines propriétés et de retrouver une organisation bien plus adéquate pour les copropriétaires afin de faire évoluer leur bien immobilier. Cependant, la scission de copropriété nécessite d'être convenablement étudiée et engendre la création de droits accessoires essentiels aux nouvelles propriétés. Néanmoins, et comme évoqué auparavant, cette technique semble être à contre-courant de la pensée générale de la copropriété mais également des pensées actuelles, notamment la mutualisation des espaces communs dans le but de densifier les espaces urbanisés. C'est pourquoi, la fusion de copropriétés, technique diamétralement opposée à la scission de copropriété mérite d'être énoncée. Cette dernière est encore inexploitée du fait que la décision doit être adoptée à l'unanimité des copropriétaires. En effet, cette technique est périlleuse car elle requiert une fusion des syndicats de copropriétaires, une fusion des comptes de copropriétés, une modification des documents qui règlent la copropriété fusionnée et également une modification des tantièmes de charges de copropriétés. En somme, la fusion de copropriétés touche incontestablement au droit de la propriété, liberté fondamentale dont la valeur constitutionnelle est intégrée dans la Constitution du 4 octobre 1958<sup>149</sup>. Or l'exigence de cette unanimité des copropriétaires pour l'approbation d'une fusion de copropriétés fait de cette technique un idéal à l'heure actuelle. Pourtant et comme le permet également la scission de copropriété, la fusion de

---

<sup>148</sup> Article 1 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>149</sup> A. DELAS, « *De l'inadaptation du régime juridique de la copropriété horizontale à deux lots* », Revue Juridique de l'Ouest, année 2017, n°3, p.23

copropriétés permet à certaines petites copropriétés immobilières de rétablir une situation organisationnelle et fonctionnelle qui a mal été conçue à l'origine. Néanmoins, il semble compliqué de mettre en œuvre une fusion de copropriétés dans l'optique de mutualiser des équipements et des espaces communs au regard, des outils comme les associations de propriétaires ou encore les unions de syndicats qui permettent de s'unir dans le but « *d'assurer la création, la gestion et l'entretien* »<sup>150</sup> de ces entités communes à plusieurs personnes. Par ailleurs, le recours à ces outils est une conséquence indirecte de la rigidité des dispositions de la loi de 1965 et notamment de l'unanimité requise pour approuver la fusion de copropriétés. Par conséquent, la fusion de copropriétés reste et restera un idéal tant que le droit de la propriété sera protégé comme tel. Rappelons qu'à travers le droit de la copropriété, le droit de la propriété traditionnel subsiste mais a généré des interrogations quant au respect de ce principe. Or aujourd'hui, il semble que la loi de 1965 ne soit pas en adéquation avec les dispositions relatives à la transition et à la rénovation énergétique des petites copropriétés qui encouragent à une intervention dans les parties communes, à l'échelle globale du bâtiment<sup>151</sup>. A l'aube de ces nouvelles dispositions qui révolutionnent le droit de la copropriété et qui risquent dans un avenir proche de poser des difficultés à certaines petites structures immobilières, un besoin d'assouplir les dispositions de la loi de 1965 serait-il une solution notamment afin de faciliter la mutualisation des parties communes et dans le même temps améliorer l'organisation structurelle et fonctionnelle de certaines petites copropriétés, tout en améliorant l'état énergétique de ces petites structures ? Par ailleurs, bien que la scission et la fusion de copropriétés soient des techniques totalement opposées, les enjeux et les intérêts de ces dernières se rejoignent. Tandis que la scission est aujourd'hui une technique « singulière » qui a subi quelques adaptations notamment l'abaissement des majorités nécessaires pour faciliter sa mise en œuvre, la fusion de copropriétés reste quant à elle verrouillée par les dispositions actuelles. Toutefois, le droit de la copropriété sera sans doute amené à évoluer avec l'apparition de nouveaux procédés comme le bail réel solidaire (BRS) dont le principe est de désolidariser le foncier du bâti ou encore avec la surélévation en copropriété, qui permettent d'assurer la densification des espaces urbanisés en créant des logements dans les zones tendues mais également d'assurer la transition énergétique au sein de ces structures. De la même manière, la fusion de copropriétés qui reste pour l'instant un idéal pourrait dans un futur

---

<sup>150</sup> Article 29 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>151</sup> L. GUEGAN\_GELINET, « *Rénovation énergétique en copropriété* », Revue Transversales immobilières, n°145, novembre – décembre 2019, p.40-41

proche subvenir aux enjeux environnementaux et sociétaux, par l'intermédiaire d'un assouplissement des dispositions actuelles en l'occurrence l'abaissement de l'unanimité ou par un processus judiciaire lorsque l'opération est plus avantageuse aux ensembles immobiliers par rapport aux intérêts individuels d'un ou quelques copropriétaires.

# Bibliographie

## ▪ Ouvrages

- COUTANT-LAPALUS C., GIL G., LAFOND J., LEBATTEUX A., *Copropriété : les nouvelles règles*, Actualité, Edition LexisNexis, Avril 2021.
- TOMASIN D., P. CAPOULADE P., ROUX J.M., BAYARD JAMMES F., *La copropriété*, Dalloz Action La Copropriété, 10<sup>e</sup> édition, 2021/2022
- LAFOND J., ROUX J.M., *Code de la copropriété*, LexisNexis, mis à jour le 02/04/2023

## ▪ Articles de revues universitaires et Encyclopédies juridiques

- ATIAS C., LE RUDULIER N., « *Copropriétés des immeubles bâtis : statut et structures* », Répertoire de droit immobilier Dalloz, avril 2021
- BENOIT N., *L'estimation de la valeur vénale des parties communes dans le cadre d'un projet de scission de copropriété* », AJDI 2018, p.842
- BERGEL J-L, CASSIN I, *Le Lamy Droit immobilier*, Lamy, mis à jour le 06/2023
- BOREL J.P., « *Les pathologies des copropriétés à deux lots* », La Revue des Loyers, n°979, 01/07/2017
- CAPOULADE P., « *Partage des choses et parties communes, droits accessoires Droits de construire, Formalités de l'article L. 111-5 du code de l'urbanisme, Application* », RDI, n°4, 16/12/1991, p.509
- CHANTEPIE G., « *Dispositions particulières aux petites copropriétés* », JurisClasseur Copropriété, Fasc. 103.40, mis à jour le 01/03/2021
- COUTANT-LAPALUS C., « *Des nouveaux régimes pour les petites copropriétés* », Revue Loyers et Copropriété, n°2, 02/2020, dossier 8
- COUTANT-LAPALUS C., « *Droit de jouissance exclusif et scission de copropriété* », Revue Loyers et Copropriété, n°4, 01/04/2018
- DELAS A., « *De l'inadaptation du régime juridique de la copropriété aux copropriétés horizontales à deux lots* », Petites affiches, n°127, 27/06/2017, p.5
- DE MONTGOLFER J.F., « *Réforme du droit de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance* », AJDI 2019.792
- GELINET J.M., « *Constitution d'un syndicat secondaire* », La Revue des Loyers, n°809, 01/07/2000
- GIL G., « *Dispositions particulières à certaines copropriétés* », V° Copropriété, Fasc.25 mis à jour le 15/09/2020
- HEUGAS-DARRASPEN H., MONCEAU J.P., « *Scission d'immeubles en copropriété et évaluation de la soulte de partage* », AJDI 2020, p.745
- JAFFUEL D.-C., « *Historique et généralités* », V° Copropriété, JurisClasseur Notarial Répertoire, mis à jour le 17/09/2021
- LAFOND J., « *Le refus de faire droit à une demande de scission de copropriété* », Revue Loyers et copropriété, n°7,8, 01/17/2018
- LAFOND J., « *Copropriétés à statut spécial, petites copropriétés, copropriétés à deux personnes* », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, mis à jour le 01/11/2020

- LAFOND J., « Copropriété – Constitution de droits sur les parties communes », V° Copropriété, Fasc.244, mis à jour le 24/08/2022
- LAFOND J., « Division de lots », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Fasc. 198, mis à jour le 20/11/2020
- LAFOND J., « Scission de copropriété - Scissions classiques », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, mis à jour le 28/07/2018
- LAFOND J., « Syndicats secondaires », JurisClasseur Notarial Formulaire, V° Copropriété, Fasc. 187, mis à jour le 21/01/2020
- LAGRAULET P.E., « Réforme ELAN du droit de la copropriété : achèvement de la première phase », 8/07/2020
- LAMY-WILLING S., « Associations syndicales libres de gestion des ensembles immobiliers », JurisClasseur Construction – Urbanisme, Fasc. 282, mis à jour le 01/01/2023
- LEBATTEUX A., « Conditions de validité du vote d'une scission de copropriété », Revue Loyers et copropriété, n°4, 01/04/2023
- LEBATTEUX A., « Copropriété – Impacts de la loi Climat et Résilience en copropriété », Revue Loyers et copropriété, n°1021, 01/11/2021
- LELIEVRE S., CHAIX-BRYAN S., « L'utilisation du droit de construire en copropriété » Defrénois 2007, art. 38609, p.917
- MARIE S., « Lotissement », JurisClasseur Administratif, Fasc.550, mis à jour le 10 juin 2019
- MASSON C., LAGRAULET P.E., « Copropriétaires – Droits des copropriétaires », JurisClasseur Civil Code Lexis, mis à jour le 01/11/2020
- MONEGER J., « Les lignes essentielles de la réforme de la copropriété », La Semaine Juridique Edition Générale, n°49, 02/12/2019, act. 1249
- PICHON F., SECHET P., La Copropriété – Formation Géomètre-Expert Stagiaire, Avril 2021
- RODRIGUES D., « Ordonnance de réforme de la copropriété », AJDI, 2019.883
- ROUQUET Y., « Réforme de la copropriété : ce que prévoit l'ordonnance », AJDI 2019.792
- SALUDEN M., « Copropriété – Administration de la copropriété », V° Copropriété, Fasc. 40-2 », JurisClasseur Civil Code, mis à jour le 01/03/2022
- SALUDEN M., « Copropriété – Travaux et transformation », V° Copropriété, JurisClasseur Notarial Répertoire, mis à jour le 01/02/2022
- VIGNERON G., LAGRAULET P-E., « Assemblées générales », JurisClasseur Construction-Urbanisme, Fasc. 95-30, 05/03/2020
- VIGNERON G., *Fusion de copropriétés*, Revue Loyers et copropriété, n°7-8, 01/07/2006
- VIGNERON G., « Syndicat des copropriétaires », JurisClasseur Copropriété, Fasc. 78, mis à jour le 09/11/2018
- ZALESWSKI-SICARD V., « La performance énergétique et environnementale des copropriétés après la loi Climat et résilience », La Revue des Loyers, n°1021, 01/11/2021
- ZALESWSKI-SICARD V., « Copropriété russe : des copropriétés dans une copropriété ? », La Revue des Loyers, n°984, 01/02/2018
- ZALESWSKI-SICARD V., « Espace rural – Loi Climat et densification », Droit rural, n°499, 01/2022, étude 4
- V. ZALEWSKI-SICARD, « *La copropriété à deux copropriétaires : une réforme en vue* », Gazette du Palais 2019, n°30, p.62

- **Mémoires, Travaux universitaires**

- BERGOZ E., *Les scissions de copropriété comme outil de résolution de situations complexes*, Travail de fin d'Etude Ingénieur ESGT, 2017
- FREMONT A., *Les scissions de copropriété*, Travail de fin d'Etude Master ESGT, 2014
- FULCHERI E., *La scission en volumes, une solution pour les copropriétés dégradées ?*, Travail de Fin d'Etude Ingénieur ESGT, 2014
- GRASLIN L., *Les mécanismes juridiques et fonciers sollicités pour diviser les petits immeubles bâtis existants*, Travail de Fin d'Etude Master ESGT, 2022, p.25
- TRONCHE G., *La mise en place et la gestion des copropriétés à deux dans les dernières réformes de la copropriété*, Travail de fin d'Etude Ingénieur ESGT, 2021

- **Revue professionnelle**

- BAYARD-JAMMES F., « *Scission de copropriété et prise en charges des frais* », Informations Rapides de la Copropriété n°686, Mars 2023, p.13
- BOUYEURE J-R., « *Assemblée générale et assemblées spéciales des copropriétaires : concurrence, hiérarchie des normes ou complémentarité ?* », Administrer, 11/2017, n°514, p.6
- BRACHET D., *A chacun sa quote-part ! La scission de copropriété*, Les informations rapides de la copropriété, n°683, 11/2022, p.11
- BRUNET M., « *La fusion de copropriétés : un sujet d'actualité* », Condo liaison, Vol. 18, n°2, printemps 2017, p.27
- GUEGAN-GELINET L., *Rénovation énergétique en copropriété*, Revue Transversales immobilières, n°145, novembre – décembre 2019, p.40-41
- PAPADOPOULOS A., « *Le billet d'Alain : Les syndic et les très petites copropriétés* », Les Informations Rapides de la copropriété, 16/05/2023

- **Documents institutionnels**

- Bulletin Officiel des Impôts n°140, 02/08/1979
- Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

- **Rapports institutionnels**

- ADEME, « *Rapport de synthèse : vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions* »
- Agence nationale de l'habitat, Synthèse Région Bretagne – Registre des copropriétés, données du 30/06/2023
- Agence nationale de l'habitat, Rapport annuel – Registre des copropriétés, données de l'année 2022
- BRISEPIERRE G., « *Rénovation sur les petites copropriétés et la rénovation énergétique* », g.brisepierre.fr, Janvier 2023
- LE GARREC S., « *Petites copropriétés désorganisés : enjeux de repérage et de connaissance* », Groupe de Travail Copropriété - Forum des politiques de l'habitat privé, 30/06/2016
- SIMAILLAUD T., « *Les petites copropriétés sans syndic Une catégorisation pertinente ?* » PUCA, Avril 2022

- SIMON E., « Copropriétés – Panorama des recherches en sciences sociales », PUCA, Mars 2022

- **Textes législatifs et réglementaires**

- ✓ Lois

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Loi n°2000-1308 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- ✓ Ordonnance

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

- ✓ Décret

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

- **Jurisprudence**

- **Décisions de l'ordre judiciaire**

- ✓ Cour de cassation

- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 04/07/1990, n°88-18.191
- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 07/05/2014, n°13-10.986
- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10/03/1981, n°16
- Cass. 3<sup>e</sup> civ. 25/01/1995, n°92.60
- Cass, 3<sup>e</sup> civ., 14/01/2009, n°07-16.410
- Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 18/12/2013, n°12-26.255
- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19/11/2015, n°14-21.862
- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15/02/2018, n°16-27858
- Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 28/01/2021, n°19-22.714

✓ Cour d'appel

- CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 03/10/ 1997, Synd. 42,
- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 09/03/ 2000
- CA Montpellier, ch. 01 B, 10/10/2006, n°05/06061
- CA Bordeaux, ch. civ. 01 sect. B 28/04/2016, n°14/05232
- CA de la Basse-Terre, ch. civ. 01, 20/06/2016, n°15/00188
- CA Basse-Terre, ch. civ. 01, 13/03/2017, n°15/00189
- CA Rennes, ch. 04, 09/03/2017, n°13/05987
- CA Aix-En-Provence, ch. 04 A -18/01/2018, n°16/10631

✓ Jugement de 1<sup>ère</sup> instance

- TGI Montpellier, 24/06/2005, Raynal c/ Synd. 13 avenue du Faubourg de Nîmes à Montpellier

▪ **Décisions de l'ordre administratif**

- CE, 1<sup>ère</sup> et 6<sup>ème</sup> sous sections réunies, 27/06/2005, n°264667

• **Entretiens**

- Entretien avec Maître LAGRAULET Pierre-Edouard, avocat à la Cour, Docteur en droit réalisé le lundi 12 juin 2023
- Entretien avec Monsieur BRACHET Denis, Géomètre-Expert, Expert près la Cour d'Appel de Paris réalisé le mercredi 14 juin 2023

• **Site Web**

- Fusion de copropriétés : mode d'emploi, arc-copro.fr, consulté le 01/05/2023

## Liste des figures

Figure 1 : Mur mitoyen matérialisant la division foncière de la scission de copropriété.....	21
Figure 2 : Assiette foncière des copropriétés scindées.....	21
Figure 3 : Entrée commune aux deux copropriétés.....	40
Figure 4 : Plan des petites copropriétés.....	39

## Résumé

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a impacté les petites structures immobilières, à travers l'institution de deux régimes dérogatoires permettant d'assouplir la gestion et les prises de décision au sein de ces structures. Néanmoins, ces dispositions restent insuffisantes et conséquentes au vu de la dimension et l'organisation de certaines petites structures immobilières comme les petites copropriétés « horizontales ». C'est pourquoi, pour répondre à cette problématique dimensionnelle et organisationnelle, la scission et la fusion de copropriétés peuvent être des solutions pour les petites structures immobilières. La mise en œuvre de ces techniques reste complexe au regard de la législation et de la méconnaissance de ces petites structures. Toutefois, bien que ces deux techniques soient totalement opposées aussi bien dans leur but que dans leur mise en œuvre, elles ont malgré tout un intérêt commun qui est un rétablissement structurel permettant une meilleure gestion et évolution du bien immobilier pour les copropriétaires.

**Mots-clés :** petite copropriété, scission de copropriété, fusion de copropriétés, loi du 10/07/1965, ordonnance n°2019-1101, syndicat secondaire, copropriété horizontale, organes de gestion, rénovation énergétique

## Summary

The ordinance n°2019-1101 of October 30, 2019 has impacted small real estate structures, through the establishment of two derogatory regimes allowing for more flexible management and decision-making within these structures. However, these provisions remain insufficient and consequential given the size and organization of certain small real estate structures such as “horizontal” condominiums. Therefore, in order to address this dimensional and organizational issue, the splitting and merging of condominiums can be solutions for small real estate structures. The implementation of these techniques remains complex in light of legislation and the lack of knowledge about these small structures. However, although these two techniques are completely opposed in both their purpose and implementation, they still have a common interest, which is a structural restoration allowing for better management and development of the property for the co-owners.

**Key words :** small condominium, splitting of condominium, merging of condominium, law of 07/10/1965, ordinance n°2019-1101, secondary union, horizontal condominium, managing bodies, energy renovation