

6 L'organisation d'un ensemble immobilier



Sébastien LAMY-WILLING,
docteur en droit,
responsable Knowledge management,
étude WARGNY KATZ,
professeur à l'ICH Ouest

Si des propriétaires sont libres d'organiser l'ensemble immobilier dans lequel se situent leurs biens comme ils l'entendent, le législateur se montre toutefois soucieux de protéger ces derniers d'une situation de vide juridique et sanctionne le défaut d'organisation conventionnelle par l'application du statut de la copropriété. À l'heure de la réforme de la loi du 10 juillet 1965, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020 et dont il résulte la nécessité d'une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété et « mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs », alors que la loi exigeait auparavant simplement une convention contraire « créant une organisation différente », l'étude des différents aspects de l'organisation d'un ensemble immobilier s'impose.

Introduction

1 - L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 est sans doute celui qui a le plus longtemps résisté aux nombreuses réformes du droit de la copropriété. Il aura en effet fallu attendre la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « loi Elan », pour que les dispositions de cet article soient modifiées pour la toute première fois.

2 - La loi Elan n'a cependant pas remis en cause le principe sur lequel reposait le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965 depuis plus d'un demi-siècle, à savoir que le statut de la copropriété s'applique :

- de manière impérative aux immeubles et groupes d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

- de manière supplétive aux ensembles immobiliers dès lors qu'aucune convention contraire ne crée d'organisation différente.

En revanche, la loi Elan avait habilité le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi visant, à compter du 1^{er} juin 2020, à améliorer la gestion des immeubles en copropriété et notamment à « *redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part* ».

3 - C'est ainsi que l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 est venue restreindre le statut impératif de la copropriété aux seuls immeubles bâtis et groupe d'immeubles bâtis « à usage total ou partiel d'habitation ». Le statut supplétif de la copropriété est alors mécaniquement élargi aux immeubles et groupes d'immeubles bâtis « à destination totale autre que d'habitation » tandis que la mention du défaut de « convention contraire créant une organisation différente » est remplacée par celle du défaut de « *convention dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs* ».

Cette nouvelle rédaction est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020.

4 - L'autre nouveauté de l'ordonnance du 30 octobre 2019 porte sur la définition de l'ensemble immobilier.

Dans sa rédaction initiale, en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2020, l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 définissait les ensembles immobiliers comme ceux « qui, outre des terrains, des aménage-

ments et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ».

La notion d'ensemble immobilier, dont la définition légale faisait simplement référence à des « parcelles », renvoyant ainsi directement aux ensembles immobiliers horizontaux, a fait l'objet d'une abondante doctrine¹ qui a permis de développer la pratique de la division en volumes. Cette pratique est néanmoins admise à la condition que l'ensemble immobilier présente un caractère complexe², à moins qu'une dépendance du domaine public n'y soit intégrée³, auquel cas la volumétrie sera justifiée même en présence d'une structure homogène ou bien d'un simple immeuble.

5 - Le caractère complexe d'un ensemble immobilier se caractérise alors par l'hétérogénéité de sa structure, renvoyant à l'idée d'une imbrication d'éléments de construction distincts. Ce faisant, la notion d'ensemble immobilier complexe n'a jamais été véritablement consacrée par la jurisprudence et le besoin d'une définition légale s'était progressivement exprimé⁴.

C'est ainsi que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « loi Alur », est venue définir l'ensemble immobilier complexe. En effet, le IV de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de cette loi, prévoit que la scission d'une copropriété en volumes est possible dans le cas « *d'un ensemble immobilier*

1. J. Cabanac, *Les ensembles immobiliers et le nouveau statut de la copropriété : Inf. rap. copr. mai 1966*, p. 66 ; *Les ensembles immobiliers et la loi du 10 juillet 1965* : *Gaz. Pal.* 1966, 1, *doctr.* p. 117. - X. Goudart, *Réflexions sur certains problèmes relatifs aux ensembles immobiliers* : *REDI* 1970, n° 38, p. 1953. - J. Viatte, *Groupes d'immeubles et ensembles immobiliers* : *Journ. not.* 1976, p. 873. - J.-R. Bouyeure, *L'application du statut de la copropriété aux groupes d'immeubles bâtis et aux ensembles immobiliers* : *AJPI* 1971, p. 133. - B. Leclercq, *Les ensembles immobiliers* : *Rapp. au 73^e Congrès des notaires de France, Strasbourg 1976*, p. 403 et s. - C. Lebatteux et J. Barnier-Sztobowicz, *Les ensembles immobiliers et l'adoption de l'organisation différente* : *Administrer* juin 1994, p. 9 et s. - P. Capoulade et Cl. Giverdon, *Propos sur les ensembles immobiliers* : *RD imm.* 1997, p. 161 et s. - J. Lafond, *La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobiliers* : *JCP N* 1998, n° 21, p. 804. - P. Lebatteux : *Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ?* : *Loyers et copr.* 2015, dossier 2, p. 15.
2. P. Chambelland, Y. Rousseau et A. Gingras, *Les ensembles immobiliers complexes* : *Defrénois* 1975, art. 30993, p. 1217. - P. Walet, *Construction en volumes* : *Rép. imm.* 1994 - J.-P. Bertel, *Les ensembles immobiliers complexes* : *Dr. & patr. nov.* 1994, p. 44 - H. Périnet-Marquet, *Les ouvrages immobiliers complexes* : *RD imm.* 1999, p. 565.
3. *CE*, 11 févr. 1994, n° 109564, *C^{ie} d'assurances La Préservatrice foncière* : *Juris-Data* n° 1994-040658 ; *Lebon*, p. 64 ; *JCPG* 1994, 22338, M.-C. Rouault.
4. V. Q. n° 127099 : *JOAN* 31 janv. 2012 (restée sans réponse).

complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome ».

En retenant deux critères pour caractériser l'ensemble immobilier complexe, à savoir soit plusieurs bâtiments sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, le législateur avait repris les éléments de définition jadis suggérés par la doctrine.

6 - Pour la première fois, la loi du 10 juillet 1965 faisait expressément référence aux « volumes », mais uniquement pour ce qui concernait la technique de la scission.

Il ne restait plus qu'à adapter l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 pour y introduire également la notion de volume. C'est désormais chose faite avec l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui définit l'ensemble immobilier comme celui qui « *comporte des parcelles ou des volumes* ».

Seulement, l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 ne fait aucunement mention d'une quelconque exigence de complexité de l'ensemble immobilier pour que ce dernier puisse être divisé en volumes.

Il y a là une incohérence avec les dispositions de l'article 28 de la loi qui n'autorisent la scission d'une copropriété en volumes que si l'ensemble immobilier présente un caractère complexe.

Il ne faudrait cependant pas en tirer de conclusions hâtives. Selon toute vraisemblance, l'article 1^{er} de la loi a été modifié dans l'intention de préciser qu'un ensemble immobilier peut être composé tout aussi bien de parcelles que de volumes. L'absence de référence au

caractère complexe de l'ensemble immobilier ne doit pas être interprétée comme supprimant l'exigence d'hétérogénéité de la structure pour recourir à une volumétrie.

Au contraire, les éléments de définition mentionnés à l'article 28 de la loi doivent servir en toute hypothèse pour caractériser l'ensemble immobilier complexe, c'est-à-dire même lorsqu'il ne s'agit pas de scinder une copropriété en volumes.

L'autre incohérence qui peut être soulignée est que le dernier alinéa de l'article 1^{er} de la loi, dans sa version issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, dispose que pour les ensembles immobiliers déjà régis par la loi du 10 juillet 1965, la convention permettant d'y déroger est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Or, si l'on veut écarter le statut de la copropriété dans un ensemble immobilier, il suffit de recourir à la procédure de scission prévue à l'article 28 de la loi, qui nécessite simplement une décision à la majorité de l'article 25.

L'unanimité semble en réalité avoir été envisagée pour les immeubles et groupes d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont les propriétaires souhaiteraient pouvoir écarter l'application du statut en y dérogeant expressément, sans avoir la possibilité de recourir à une scission. Mais il ne s'agit pas réellement d'une nouveauté, puisque la règle de l'unanimité a toujours été requise pour mettre fin à l'existence d'un syndicat des copropriétaires⁵.

7 - Tableau comparatif de l'évolution de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 :

Version en vigueur du 25 nov. 2018 au 1 ^{er} juin 2020	Version en vigueur depuis le 1 ^{er} juin 2020
<p>La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.</p> <p>Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.</p> <p>Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.</p> <p>La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.</p> <p>À défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.</p>	<p>I.- La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.</p> <p>Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.</p> <p>Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.</p> <p>La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.</p> <p>II.- À défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :</p> <p>1° À tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;</p> <p>2° À tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.</p> <p>Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.</p>

Pour écarter l'application du statut de la copropriété, l'exigence du législateur s'est renforcée. Il n'est plus simplement demandé d'établir une convention créant une organisation différente de celle de la copropriété, mais il sera désormais exigé d'une part que la convention mettant en place cette organisation différente y déroge expressément, ce qui signifie qu'il ne doit y avoir aucun doute

quant à l'intention des parties d'écarter le statut de la copropriété, et d'autre part qu'un organe de gestion doté de la personnalité morale soit constitué.

5. J. Lafond, *Liquidation des syndicats de copropriétaires : l'impasse* : JCPN 2008, n° 38, 1286.

Quoi qu'il en soit, l'organisation d'un ensemble immobilier suppose, avant comme après la réforme issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, une convention dérogeant expressément au statut de la copropriété (1), à défaut de quoi le statut de la copropriété s'appliquera (2).

1. Convention dérogeant expressément au statut de la copropriété

8 - Dans sa version en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2020, l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 disposait que dans les ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportaient « des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs », le statut de la copropriété s'appliquait « à défaut de convention contraire créant une organisation différente ».

Dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020, l'article 1^{er} de ladite loi dispose que, dans les ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comportent « des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs », le statut de la copropriété s'applique « à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs ».

9 - La convention dérogeant expressément au statut de la copropriété présente alors, avant comme après la réforme, un objet double : elle définit d'une part les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires (A) et d'autre part le mode de gestion des parties communes (B).

A. - Droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires

10 - Les droits et obligations régissant les rapports entre les différents propriétaires de parcelles ou de volumes composant un ensemble immobilier sont généralement édictés dans document intitulé « cahier des charges ».

Cela dit, il convient de distinguer d'une part les cahiers des charges établis dans les ensembles immobiliers horizontaux (1°), c'est-à-dire ceux qui résultent d'opérations de division foncière, et d'autre part les cahiers de charges établis dans les ensembles immobiliers complexes (2°), c'est-à-dire ceux qui sont susceptibles de faire l'objet d'une division en volumes.

1° Cahiers des charges établis dans les ensembles immobiliers horizontaux

11 - Les ensembles immobiliers horizontaux résultent d'opérations de division foncière généralement réalisées dans le cadre d'un lotissement, d'un permis de construire valant division (PCVD), d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou bien d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU).

Le contenu de ces cahiers des charges peut être librement défini. Il s'agit, en toute hypothèse, de créer des charges et obligations qui peuvent s'analyser comme des servitudes réciproques grevant l'ensemble des terrains.

Mais pour ce qui concerne spécifiquement le cahier des charges du lotissement⁶ et celui de la ZAC⁷, leur régime juridique est encadré par les dispositions des articles L. 442-9 et suivants du Code de l'urbanisme pour le premier et de l'article L. 311-6 du même code pour le second.

Le cahier des charges d'un ensemble immobilier résultant d'un PCVD n'est quant à lui nullement évoqué par les textes, mais la Cour de cassation lui confère les mêmes conditions d'opposabilité que le cahier des charges d'un lotissement⁸.

Les textes ne mentionnent pas non plus la possibilité d'édicter un cahier des charges dans le cadre d'un remembrement réalisé par une AFU. Tout juste l'article R. 332-10 du Code de l'urbanisme prévoit-il la possibilité, pour les AFU autorisées et celles constituées d'office spécifiquement, d'édicter « des prescriptions propres à l'opération, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable », lesquelles deviennent caduques dans un délai de 10 ans à compter de la date de l'arrêté approuvant le plan de remembrement⁹. Ces prescriptions apparaissent toutefois susceptibles de contractualisation si telle est la commune intention des propriétaires, à l'instar des règles d'urbanisme prévues dans des documents de lotissement devenues caduques. Une contractualisation de règles communes apparaît d'ailleurs tout autant envisageable lorsque le remembrement est réalisé par une AFU libre.

12 - Il se peut que des ensembles immobiliers horizontaux ne soient pourvus d'aucun cahier des charges. Tel est le cas par exemple des opérations de lotissement réalisées depuis le 1^{er} janvier 1978 pour lesquelles un cahier des charges n'a plus à être joint à la demande d'autorisation de lotir. Il en va de même s'agissant des cessions de terrain de ZAC intervenues entre le 1^{er} avril 1986 et le 31 mars 2001 pour lesquelles il n'était pas obligatoire de joindre un cahier des charges.

Lorsque le cahier des charges n'est pas obligatoire, il reste tout de même loisible à l'opérateur d'établir un tel document. Il ne faut d'ailleurs pas nécessairement s'attacher au critère formel d'un document intitulé « cahier des charges ». Toutes les conditions d'utilisation et de jouissance des terrains jointes aux actes de vente de ces derniers, quel qu'en soit le support, sont susceptibles de constituer un corpus conventionnel liant tous les acquéreurs entre eux si telle est leur commune intention.

13 - Le cahier des charges se limite par nature à définir les droits et obligations des propriétaires des terrains situés dans le périmètre de l'ensemble immobilier. Il ne crée pas à proprement parler d'organisation collective.

En revanche, le cahier des charges peut s'articuler avec un organe de gestion qui peut se voir confier, outre l'administration des parties communes, la mission d'en assurer la bonne application.

De la même manière, les statuts d'une association syndicale peuvent prévoir que la décision portant sur une modification du cahier des charges soit prise à une majorité qualifiée¹⁰.

2° Cahiers des charges établis dans les ensembles immobiliers complexes

14 - Les ensembles immobiliers complexes sont ceux résultant d'une division en volumes ou bien ceux qui sont susceptibles de faire l'objet d'une scission en volumes.

Lorsque ces ensembles immobiliers sont divisés en volumes, ils doivent alors faire l'objet d'un état descriptif de division en volumes (EDDV).

Un état descriptif de division est avant tout un document établi pour les besoins de la publicité foncière conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Il ne peut en soi constituer une convention permettant d'écarter l'application du statut de la copropriété. L'établissement d'une convention, intitulée « cahier des charges », est donc nécessaire.

Une telle convention constitue, en matière de volumétrie, le pendant du règlement de copropriété s'il est fait application de ce statut. Or, un état descriptif de division ne pourra jamais tenir lieu

6. V. JCl. Construction-Urbanisme, fasc. 32-15. - V. également : V. Tournebise, Cahier des charges de lotissement : l'histoire sans fin ? : JCP N 2019, n° 36, 1268.

7. S. Lamy-Willing, Le cahier des charges de cession de terrain en ZAC : Constr.-Urb. 2019, étude 19.

8. Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-21.539 : Constr.-Urb. 2015, comm. 70, P. Cornille.

9. S. Lamy-Willing, Le remembrement urbain : Constr.-Urb. 2018, étude 4.

10. Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-14.003 : JurisData n° 2019-011209 ; JCP N 2019, n° 27, act. 607.

de règlement de copropriété même si, dans les faits, l'un est généralement annexé à l'autre.

15 - Toujours est-il qu'en pratique, il arrive souvent que l'EDDV comporte un volet contractuel, qui n'est pas nécessairement intitulé « cahier des charges », définissant notamment les servitudes générales et fixant une grille d'attribution des charges.

Même dans ce cas, la Cour de cassation a considéré, aux termes d'un arrêt du 19 septembre 2012, qu'un tel document ne créait pas une organisation différente au sens de la loi¹¹. En l'espèce, l'ensemble immobilier comportait des éléments communs et aucune organisation différente n'avait été créée pour la gestion de ces derniers. En revanche, l'EDDV énonçait l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes et permettant leur coexistence.

Conseil pratique : Il est recommandé de distinguer formellement l'EDDV établi pour les besoins de la publicité foncière et la convention relative à l'organisation de l'ensemble volumétrique intitulée « cahier des charges » plutôt que d'opter pour l'établissement d'un document unique intitulé EDDV dont il serait difficile d'identifier précisément le volet contractuel. L'établissement de deux documents distincts n'empêche pas d'annexer le second au premier.

16 - Si le contenu d'un cahier des charges établi dans un ensemble immobilier horizontal peut se limiter à fixer des règles définissant ce que chaque propriétaire est autorisé ou non à faire sur son terrain, telle ne peut être la vocation de la convention établie dans un ensemble immobilier complexe.

En effet, du fait de l'imbrication des volumes, c'est non seulement les droits et obligations de chaque volumier qu'il convient de définir, mais également tout ce qui a trait à la conservation de l'ensemble immobilier et ne présentant pas de lien avec la gestion d'espaces et d'équipements communs, à savoir :

- l'entretien, la réparation et la reconstruction des éléments de construction participant du bon fonctionnement et de la solidité de l'ensemble : réseaux primaires, toiture de la structure bâtie, gros œuvre et façades, voies d'accès appartenant à un volumier mais ouverte à tous les autres, etc.

- la répartition des droits à construire et l'organisation de la reconstruction de l'ensemble immobilier ;

- l'assurance de l'ensemble immobilier, en tant qu'ouvrage, comme source de responsabilité vis-à-vis des occupants, des tiers, etc.

Il importe de bien distinguer ce qui relève du « règlement intérieur » qui concerne davantage l'affectation, les conditions d'utilisation des volumes ou encore les comportements à proscrire de ce qui permet d'assurer une prise de décision commune et une répartition des coûts pour des éléments de construction susceptibles d'intéresser l'ensemble des volumiers¹².

17 - Il peut être confié à un organe de gestion doté de la personnalité morale la responsabilité de veiller à ce que les volumiers respectent et mettent en œuvre les prescriptions du cahier des charges et notamment tout ce qui a trait à l'entretien des différents volumes pour ce qui participe du bon fonctionnement et de la solidité de l'ensemble immobilier ainsi qu'au recouvrement des charges nécessaires à cet entretien.

Il ne s'agit toutefois pas d'une obligation, nonobstant les dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019.

En effet, une telle personnalité morale doit être suffisamment structurée, selon le texte, « pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs ». Or, les éléments de construction qui participent du bon fonctionnement et de la solidité de l'ensemble ne sauraient être assimilés à des éléments et services communs.

18 - En outre, la loi s'applique, à défaut de convention y dérogeant, à tout ensemble immobilier qui, outre des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des volumes faisant l'objet de droits de propriété privés.

Ce qui signifie qu'*a contrario*, il n'est pas obligatoire de constituer une personne morale pour les ensembles volumétriques ne comportant pas de volumes, d'aménagements et de services communs et qui, par conséquent, ne peuvent recevoir la qualification d'ensemble immobilier au sens de l'article 1^{er} de la loi.

Tel est le cas lorsqu'une volumétrie est envisagée sur des biens ne formant pas un ensemble immobilier, par exemple pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture d'un bâtiment¹³ ou bien simplement pour régulariser une situation d'empiètement ou de surplomb.

Tel peut être également le cas de la construction constituée de « plusieurs éléments formant, en raison des liens physiques ou fonctionnels entre eux, un ensemble immobilier unique »¹⁴ et qui, malgré cette qualification juridique retenue par le Conseil d'État au regard de considérations ne concernant pas l'application de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, ne comporte pas d'éléments fédérateurs.

Il en va de même pour deux groupes d'immeubles édifiés sur deux parcelles contiguës et comportant, sur l'une de ces deux parcelles, une rampe d'accès à usage commun des deux groupes d'immeubles. Dans un tel cas de figure, la Cour de cassation a en effet considéré que dès lors qu'un élément fédérateur n'était pas détenu en indivision par les copropriétaires de deux parcelles contiguës, les deux parcelles ne pouvaient recevoir la qualification d'ensemble immobilier au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965¹⁵. Par conséquent, le statut de la copropriété n'était pas susceptible de s'appliquer.

Un conseiller référendaire de la Cour de cassation a pu relever, en commentant cette jurisprudence, que :

« La copropriété est une forme d'indivision organisée. Il est dès lors incontournable que l'élément commun fédérateur soit en indivision. À défaut, il n'y aurait pas réellement besoin d'un organe commun de gestion, une convention pourrait suffire à régler les rapports entre propriétaires voisins »¹⁶.

Il en résulte que pour recevoir la qualification d'ensemble immobilier au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, un ensemble doit comporter des éléments fédérateurs qui soient en outre détenus en indivision entre les différents propriétaires. Dans le cas contraire, l'absence d'organe de gestion n'est pas sanctionnée par l'application du statut de la copropriété et l'organisation de l'ensemble pourra être régie simplement par une convention.

En outre, il a été jugé que, au même titre que le statut de la copropriété¹⁷, le régime des associations foncières urbaines libres était incompatible avec celui de la domanialité publique¹⁸. Cette solution, qui devrait pouvoir être étendue aux associations syndicales libres, reviendrait à considérer que dès lors qu'une dépendance du domaine public est présente dans un ensemble immobilier, seule

11. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n° 11-13.679 : *JurisData* n° 2012-020889 ; *Loyers et copr.* 2012, comm. 306, G. Vigneron ; *JCP G* 2013, 429, H. Périnet-Marquet ; *Defrénois* 2013, p. 13, L. Tranchant ; *LEDIU* 2012, n° 10, p. 2, J.-M. Roux ; *RDImm.* 2013, p. 87, J.-Ch. Chaput ; *D.* 2012, p. 2245, Y. Rouquet ; *JCP N* 2013, 1087, G. Durand-Pasquier et J.-Ch. Chaput ; *Rev. loyers* 2012, p. 931, J.-M. Roux.

12. V. également : *JCl. Construction-Urbanisme*, fasc. 107-30.

13. V. H. Périnet-Marquet : *RDI* 2010, p. 352. – A. Gence, E. Meiller, C. Le Guyader, M.-L. Treffot, *La copropriété et les nouvelles énergies : Loyers et copr.* 2018, étude 4.

14. CE, sect., 17 juill. 2009, n° 301615, *Cne Grenoble* : *JurisData* n° 2009-005325 ; *Contr.-Urb.* 2009, comm. 123, P. Cornille et O. Chambord.

15. Cass. 3^e civ., 26 mars 2020, n° 18-16.117 : *JurisData* n° 2020-004596.

16. A.-L. Collomp, *Un ensemble immobilier suppose des terrains, des aménagements et des services communs* : *La Quotidienne*, éd. Francis Lefebvre, 27 avr. 2020.

17. CE, 11 févr. 1994, n° 109564, *C^e d'assurances La Préservatrice foncière*, préc.

18. CE, 23 janv. 2020, n° 430192 : *JurisData* n° 2020-000757 ; *JCP N* 2020, n° 12, act. 301 ; *Loyers et copr.* 2020, comm. 41, A. Lebatteux

une organisation conventionnelle dépourvue d'organe de gestion doté de la personnalité morale pourra être envisagée.

Il pourra toujours être décidé de constituer un tel organe de gestion entre les propriétaires de terrains ou de volumes ne relevant pas de la domanialité publique. Le propriétaire du terrain ou du volume classé dans le domaine public devra alors contribuer aux charges communes en vertu d'une convention passée avec cet organe de gestion.

19 - Les cas de figure dans lesquels il n'est pas opportun de constituer un organe de gestion doté de la personnalité morale sont multiples.

Or, si aucun organe de gestion doté de la personnalité morale n'est constitué, un simple cahier des charges ne pourra suffire pour ce qui concerne spécifiquement les ensembles ne répondant pas à la définition de l'article 1^{er} de la loi car dépourvus d'éléments et de services communs.

Faute d'organe de gestion, il conviendra d'établir en outre une convention de gestion pour prévoir des règles de majorité de manière à faciliter les prises de décision, définir les modalités de désignation d'un mandataire représentant l'ensemble, organiser les modalités de recouvrement des charges pour l'entretien des éléments de construction participant du bon fonctionnement et de la solidité de l'ensemble, etc.

Dans le cas d'un ensemble ayant fait l'objet d'une division en volumes et dépourvu d'organe de gestion du fait de l'absence de parties communes, une cour d'appel a jugé que le principe de division ne pouvait être remis en cause et que l'adoption d'une clef de répartition des charges en pourcentage, en l'espèce pour l'entretien de la toiture et des façades, était suffisante¹⁹.

Conseil pratique : À défaut d'organisation différente dotée de la personnalité morale à raison de l'absence d'éléments et de services communs, un simple cahier des charges prévoyant les droits et obligations de chaque volumier ne peut suffire. Il faut en outre établir une convention de gestion relative à l'organisation collective de l'ensemble.

B. - Mode de gestion des parties communes

20 - Il convient d'entendre par « parties communes » les voies, espaces et équipements qui sont communs à tout ou partie des propriétaires. Si la propriété de ces voies, espaces et équipements communs est indivise, le statut de la copropriété s'appliquera de plein droit pour leur gestion, à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale.

D'ailleurs, il est d'usage en volumétrie de faire référence aux espaces ou équipements d'« intérêt collectif » ou bien à l'existence d'« éléments fédérateurs » de manière à lever toute ambiguïté quant à la nature juridique de ces parties communes, puisque la division en volumes suppose une hétérogénéité du régime juridique des fractions de l'immeuble²⁰ et donc l'absence de toute partie commune²¹ au sens de partie indivise.

Les dispositions relatives au lotissement prévues aux articles L. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme font référence quant à elles tantôt aux « parties communes » tantôt aux « voies, espaces et équipements communs » sans que cela ne préjuge de l'application ou non du statut de la copropriété.

21 - Quelle que soit la nature de l'ensemble immobilier, le sort des parties communes peut être traité de trois manières possibles :

- soit leur propriété est transférée dans le domaine de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ;

- soit leur propriété est dévolue à un organe de gestion ;
- soit leur propriété est dévolue aux propriétaires eux-mêmes.

Ces trois options sont expressément prévues en matière de lotissement, aux articles R. 442-7 et R. 442-8 du Code de l'urbanisme, et de PCVD, à l'article R. 431-24 du même code.

Cela dit, si l'article R. 442-8 du Code de l'urbanisme fait expressément référence à l'attribution en propriété aux acquéreurs, l'article R. 431-24 du même code renvoie quant à lui au statut de la copropriété, ce qui implique néanmoins nécessairement une dévolution de la propriété aux acquéreurs.

Aucune disposition ne porte en revanche sur le traitement des parties communes en matière de ZAC, de remembrement réalisé par une AFU ou de volumétrie, mais les trois options précitées sont toutes envisageables dans les faits.

22 - Ainsi qu'il a été précisé en introduction, l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, exige désormais qu'une personne morale soit constituée pour déroger au statut de la copropriété.

Le GRECCO (Groupe de recherche sur la copropriété) avait suggéré dans son avant-projet de réforme de faire expressément référence à une association syndicale de propriétaires ou bien à une union de syndicats²². Les rédacteurs de l'ordonnance ont préféré retenir la formule plus évasive d'« organisation dotée de la personnalité morale » même s'il n'y a que peu de doute sur le fait que cette personne morale soit nécessairement une association syndicale, et par extension une association foncière urbaine, ou bien une union de syndicats.

Le texte issu de l'ordonnance exige en outre que cette personne morale soit « suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs », ce qui signifie vraisemblablement que celle-ci doit fonctionner de manière effective et ne pas être une coquille vide spécialement créée pour écarter le statut de la copropriété.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 n'a fait que reprendre les préconisations que la doctrine avait exprimées depuis plusieurs années, à savoir qu'une organisation différente suppose la constitution d'un organe de gestion doté de la personnalité morale²³.

C'est également ce qu'avait laissé entendre à plusieurs reprises la Cour de cassation qui n'hésitait pas à faire application du statut de la copropriété lorsque l'organisation différente était inexistante ou insuffisante²⁴, sans toutefois jamais avoir expressément érigé en principe la constitution d'un organe de gestion doté de la personnalité morale.

23 - Il ne sera pas évoqué dans les développements qui suivent le cas où la propriété de ces voies, espaces et équipements est transférée dans le domaine de la commune ou de l'EPCI compétent. Seuls seront traités les cas dans lesquels leur propriété est dévolue à un organe de gestion (1°) ou aux propriétaires eux-mêmes (2°).

1° Propriété des parties communes dévolue à un organe de gestion

24 - Il peut être décidé, au moment de la création de l'ensemble immobilier, de constituer un organe de gestion doté de la personnalité morale auquel sera transférée la propriété de l'ensemble des parties communes. Celui-ci sera alors chargé de l'administration des biens qu'il détient.

Cette personne morale devra nécessairement prendre la forme d'une association syndicale puisque les droits et obligations qui dérivent de sa constitution sont attachés aux immeubles compris

19. CA Poitiers, 24 sept. 2019, n° 17/02663.

20. Cass. 3^e civ., 17 févr. 1999, n° 97-14.368 : JurisData n° 1999-000683 ; JCPN 2000, p. 1311, D. Sizaïre ; RDimm. 1999, p. 2999 ; D. 2000, Somm., p. 133.

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

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

23. H. Périnet-Marquet : JCPN 2013, n° 18, 1118. - P. Lebatteux : Loyers et copr. 2015, dossier 2.

24. Cass. 3^e civ., 16 mai 1977, n° 76-11.544 : Bull. civ. III, n° 207. - Cass. 3^e civ., 31 mars 1993, n° 90-10.143 : RDI 1994, p. 406. - Cass. 3^e civ., 27 mars 1996, n° 93-17.304 : JurisData n° 1996-001268 ; Administrer déc. 1996, p. 29. - Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n° 11-13.679, préc.

dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre²⁵.

L'association syndicale, peut être libre, autorisée ou constituée d'office. Lorsqu'elle est libre, il s'agit d'une personne morale de droit privé. Lorsqu'elle est autorisée ou constituée d'office, il s'agit d'un établissement public.

L'association syndicale est régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

La personne morale peut également prendre la forme d'une association foncière urbaine (AFU), qui n'est autre qu'une catégorie particulière d'association syndicale, régie à ce titre par les dispositions des textes précités, mais également par les articles L. 322-1 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que, pour la partie réglementaire, les articles R. 322-1 et suivants du même code. Tout comme l'association syndicale de droit commun, l'AFU peut être libre, autorisée ou constituée d'office.

La constitution d'une union de syndicats peut également être admise.

En revanche, la constitution d'une association de type loi de 1901 n'est pas adaptée puisque, hormis les cas où la loi en décide autrement, nul n'est tenu d'adhérer à une telle association ni d'en demeurer membre²⁶.

25 - Si le régime de l'AFU est proche de celui de l'association syndicale, deux différences peuvent néanmoins être soulignées.

En premier lieu, il résulte de l'article L. 322-9-1 du Code de l'urbanisme que les décisions prises par l'AFU sont assimilées pour le syndic des copropriétaires qui en est membre à des travaux rendus obligatoires « en vertu de dispositions législatives ou réglementaires » de telle sorte que les copropriétaires ne pourront se prononcer, à la simple majorité des voix, sur les « modalités » de réalisation et d'exécution des travaux et non sur leur principe. Il s'agit d'assurer la primauté des décisions de l'assemblée générale de l'AFU sur celles de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Pareille disposition n'existe pas en matière d'association syndicale de droit commun.

En second lieu, il résulte de l'article R. 322-2-1 du Code de l'urbanisme que l'acte constitutif des associations foncières urbaines libres ainsi que les actes constatant les adhésions ultérieures sont publiés au fichier immobilier dans les conditions et délais prévus par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 55-1350 du 14 octobre 1955. Ce formalisme n'est pas prévu pour les associations syndicales de droit commun.

26 - Si au moins un des immeubles situés dans le périmètre de l'ensemble est soumis au statut de la copropriété, il pourra être décidé d'opter pour une union de syndicats dans les conditions prévues à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965. Cette union peut recevoir l'adhésion, outre des syndicats de copropriétaires préexistants, des sociétés immobilières, des sociétés d'attribution régies par les articles L. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union ne peuvent être préétablis lors de l'établissement du règlement de copropriété en prévoyant, lorsque la copropriété future doit comprendre plusieurs immeubles, qu'une union de syndicats sera automatiquement constituée entre ces divers immeubles. L'adhésion à une union de syndicats relève en effet des prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires²⁷.

La principale faiblesse de l'union de syndicats réside toutefois dans le fait que le retrait de cette union peut être décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat alors qu'en matière d'association syndicale, la distraction d'un immeuble relève de la décision de l'assemblée des propriétaires. Le dernier alinéa de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi Alur, dispose néanmoins que les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci.

27 - La gestion des parties communes de l'ensemble immobilier s'effectue alors selon des statuts établis dans les conditions prévues par les textes régissant chacun de ces organes de gestion.

Conseil pratique : Si l'ensemble immobilier comporte un ou plusieurs immeubles soumis au statut de la copropriété, il sera recommandé d'opter pour l'AFU plutôt que pour l'ASL, de manière à limiter les risques de blocage. Naturellement, une union de syndicats est également adaptée aux ensembles immobiliers comportant au moins un immeuble soumis au statut de la copropriété, mais il sera alors impératif de prévoir dans ses statuts, lorsque sa création résulte d'une scission, l'interdiction pour ses membres de se retirer.

2° Propriété des parties communes dévolue aux propriétaires eux-mêmes

28 - Lorsque la propriété des parties communes est dévolue aux propriétaires eux-mêmes et non à un organe de gestion, deux questions sont susceptibles de se poser : celle de leur mode de détention (a) et celle de leur mode de gestion (b).

a) Mode de détention

29 - Les textes prévoient, du moins en matière de lotissement, que la propriété des parties communes peut être dévolue aux propriétaires, sans préciser si cette propriété devient alors indivise.

Dans sa version en vigueur jusqu'au 30 septembre 2007, l'ancien article R. 315-7 du Code de l'urbanisme disposait, lorsque le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'était pas supérieur à cinq, que les équipements communs pouvaient être « attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots ». Au-delà de cinq lots, la constitution d'une association syndicale était obligatoire, sauf transfert des équipements dans le domaine de la commune.

Des auteurs avaient relevé jadis, au sujet de l'attribution en propriété divise, que :

« Elle évoque les lotissements d'avant-guerre, dont le cahier des charges prévoyait fréquemment que chaque coloti est propriétaire de la demi-voie située au droit de son lot, et doit l'entretenir, le cahier des charges prévoyant en outre une servitude réciproque de passage »²⁸.

Si les textes désormais en vigueur ne font plus référence à la propriété divise, il n'en demeure pas moins qu'elle est toujours théoriquement possible sous réserve d'avoir prévu une servitude réciproque de passage.

Il se peut également qu'une voie desservant plusieurs terrains appartienne seulement au propriétaire d'un seul de ces terrains et que cette voie soit grevée d'une servitude conventionnelle au profit des autres propriétaires, à charge pour ces derniers de participer aux coûts d'entretien.

Mais la solution de la servitude avec charges n'est sans risque. Il a été jugé en effet que le syndicat des copropriétaires, fond servant d'une servitude de passage, ne peut réclamer au propriétaire du fonds dominant le remboursement de sa quote-part de réalisation des travaux nécessaires au maintien de la servitude, malgré l'obligation en ce sens prévue dans l'acte de constitution

25. Cass. 3^e civ., 10 oct. 2007, n° 06-18.108 ; *JurisData* n° 2007-040735 ; *Bull. civ.* III, n° 170.

26. Cass. ass. plén., 9 févr. 2001, n° 99-17.642 ; *JurisData* n° 2001-008043 ; *Constr.-Urb.* 2001, comm. 92, D. Sizaire ; *Dr. sociétés* 2001, comm. 74 ; *D.* 2001, p. 1493, E. Alfandari. - Cass. 3^e civ., 20 déc. 2006, n° 05-20.689 ; *JurisData* n° 2006-036639 ; *JCP G* 2007, IV, 1189.

27. Cass. 3^e civ. 3 mars 2010, n° 09-11.709 ; *JurisData* n° 2010-001129.

28. F. Bouyssou et J. Hugot, *Lotissements et divisions foncières* : Litec, 1982, p. 134 et 135, n° 368.

de la servitude, dès lors que ces travaux dépassent le simple entretien au regard du recouvrement des charges²⁹.

En tout état de cause, l'indivision constitue le mode de détention sans doute le plus répandu pour ce qui concerne les parties communes d'un ensemble immobilier horizontal.

30 - Dans un ensemble immobilier complexe, l'attribution en propriété indivise de volumes d'intérêt collectif sera à éviter puisque, comme il a été précisé ci-dessus, la volumétrie se définit par l'absence de parties communes détenues en indivision.

Lorsqu'il n'est pas nécessaire de créer un organe de gestion doté de la personnalité morale faute d'éléments et de services communs, mais que l'ensemble comporte néanmoins des éléments fédérateurs d'une importance dérisoire générant peu de charges d'entretien courant (rampe d'accès, conduits techniques, voie interne ouverte dans des circonstances exceptionnelles, etc.), ceux-ci devront alors être attribués à un volumier en particulier, avec constitution de servitudes au profit des autres volumiers, sous réserve de prévoir contractuellement les conditions d'acceptation et de répartition des coûts des travaux dépassant le simple entretien courant.

Ce type d'organisation n'est toutefois pas sans risque, pour les mêmes raisons que celles indiquées précédemment en matière d'ensemble immobilier horizontal.

Conseil pratique : L'attribution de la propriété d'éléments d'intérêt commun à un seul volumier avec constitution de servitudes au bénéfice des autres volumiers sera à éviter, sauf éventuellement lorsque des éléments fédérateurs sont d'une importance à ce point dérisoire que la constitution d'une personne morale ne serait pas justifiée.

31 - De manière générale, lorsque des parties communes sont attribuées en propriété indivise, cette indivision est dite « perpétuelle et forcée ».

Il y a indivision perpétuelle et forcée lorsque des biens, « à raison d'un état de fait ou par l'effet d'une convention sont affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de deux ou plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents »³⁰.

Les biens en indivision forcée et perpétuelle échappent à l'application du droit commun de l'indivision et notamment de l'article 815 du Code civil aux termes duquel « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* »³¹.

Cette exception au droit commun de l'indivision relève du caractère perpétuel et de l'indissociabilité des biens indivis et des biens dont ils constituent les accessoires indispensables³².

Il revient aux juges du fond d'apprécier si la chose est réellement nécessaire à l'usage commun et si le partage aurait pour effet de rendre impossible la jouissance³³.

b) Mode de gestion

32 - Tout d'abord, si la propriété des parties communes d'un ensemble immobilier n'est pas dévolue à un organe de gestion mais aux propriétaires eux-mêmes, rien n'empêche ces derniers d'en confier la gestion à une personne morale.

Aux termes de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, une association syndicale a en effet pour objet « *la construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun* ».

La propriété des parties communes d'un ensemble immobilier peut certes lui être dévolue, mais son objet reste avant tout la gestion d'ouvrages, la réalisation de travaux et les actions d'intérêt commun.

Cette possibilité ne semble toutefois pas être admise dans l'hypothèse d'une division en volumes qui « ne doit donner naissance à aucune partie commune »³⁴. La propriété des éléments fédérateurs ne semble donc pouvoir être attribuée aux volumiers quand bien leur gestion serait confiée à un organe doté de la personnalité morale.

33 - La question peut se poser de savoir si le statut de la copropriété est le seul mode de gestion possible lorsqu'aucun organe de gestion doté de la personnalité morale n'est spécialement créé.

La question semble tranchée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 puisque le texte prévoit désormais que le statut de la copropriété s'applique à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale.

34 - Mais jusque-là, il y avait matière à débat. Certes, le professeur Périnet-Marquet avait pu écrire que :

« La gestion d'éléments communs à l'ensemble immobilier ne peut donc se faire, *a minima*, au moyen de quelques clauses contractuelles. Faute d'une autre personnalité morale, la copropriété s'applique donc de plein droit, par défaut, et cela même si aucun règlement de copropriété n'a été rédigé. »³⁵.

On pouvait toutefois supposer que cette observation, faite sous l'arrêt précité de la Cour de cassation du 19 septembre 2012, s'inscrivait dans le contexte de la jurisprudence commentée, à savoir l'organisation d'un ensemble immobilier complexe.

35 - Il n'est pas certain que cette exigence de personnalité morale spécialement constituée portait également sur les ensembles immobiliers horizontaux.

Ainsi, en matière de lotissement, la doctrine avait admis que :

« Le bon fonctionnement de ce mécanisme implique que soit élaborée une convention relative à l'entretien des parties communes »³⁶.

De même, l'indivision forcée qui est organisée par convention semble constituer, selon les actes du congrès des notaires de 2007, un véritable mode de gestion alternatif :

« L'indivision forcée pourra être assortie d'une « convention d'entretien » assimilable à un cahier des charges restreint aux parties communes du lotissement »³⁷.

36 - Cependant, la Cour de cassation a jugé qu'un syndicat créé pour l'entretien d'une voie privée pouvait être soumis au statut de la copropriété³⁸. En l'espèce, la cour d'appel de Paris, dont l'arrêt a été censuré, avait estimé que la loi du 10 juillet 1965 n'était pas applicable au « Syndicat » qui avait pour unique fonction l'entretien d'une voie constituant un immeuble non bâti dont la propriété obéissait aux règles de l'indivision forcée.

La Cour de cassation s'est montrée encore plus catégorique par la suite en considérant que dès lors que l'ensemble immobilier n'avait pas donné lieu à la mise en place d'une organisation spéci-

29. Cass. 3^e civ., 11 mai 2017, n° 16-13.923 : *Loyers et copr.* 2017, comm. 176, A. Lebatteux.

30. M. Planiol, G. Ripert, M. Picard, *Traité pratique de droit civil français*, t. III : *Les Biens*, 1926, n° 293. - C. Aubry et C. Rau, *Cours de droit civil français*, t. VIII : *Librairies Techniques*, 7^e éd., par A. Ponsard, n° 336. - G. Marty et P. Raynaud, *Les biens* : Dalloz, par P. Jourdain, n° 236. - Fr. Terré et Ph. Simler, *Les biens* : Dalloz, 8^e éd., 2010, n° 766 et s.

31. Cass. 1^{re} civ., 5 mars 2014, n° 12-29.548 : *RD imm.* 2014, p. 401, J.-L. Bergel. - Cass. 3^e civ., 13 sept. 2018, n° 15-24.655 : *JurisData* n° 2018-016061 ; *Constr.-Urb.* 2018, comm. 138, P. Cornille ; *Deffrénois* 27 sept. 2018, n° 140x5, p. 8 ; *LEDIU oct.* 2018, n° 111x3, L. Tranchant.

32. J.-L. Bergel : *RDI* 2014, p. 401. - V. CA Aix en Provence, 4^e ch., sect. B, 11 mars 2003 : *Deffrénois* 2003, art. 37791, Ch. Atias. - CA Paris, 23^e ch., sect. B, 4 avr. 2002 : *Deffrénois* 2003, art. 27699, Ch. Atias.

33. Cass. 3^e civ., 27 oct. 2010, n° 09-13.600 : *JurisData* n° 2010-019501 ; *Bull. civ.* III, n° 194.

34. *Loyers et copr.* 2008, comm. 137, préc.

35. H. Périnet-Marquet : *JCPN* 2013, n° 18, 1118, préc.

36. S. Marie, *Réalisation et gestion du lotissement* : JCl. *Collectivités territoriales*, fasc. 1228, n° 270.

37. J.-P. Mas, L. Calmels, *Actes du 103^e congrès des notaires*, 2007, p. 275, 1462.

38. Cass. 3^e civ., 11 oct. 2000, n° 99-10.039 : *JurisData* n° 2000-006242 ; *Constr.-Urb.* 2001, comm. 8, D. Sizaire ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 18, G. Vigneron ; *AJDI* 2001, p. 32, P. Capoulade.

fique destinée à assurer la gestion d'une impasse commune, l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 devait s'appliquer³⁹.

De même, les textes applicables en matière de PCVD laissent suggérer que le statut de la copropriété constitue la seule alternative possible à l'absence de personne morale. En effet, l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la réforme entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007, dispose que, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le dossier présenté à l'appui de la demande de permis doit comporter « *le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété* ».

La thèse de la nécessité de constituer une personne morale avait fini par s'imposer⁴⁰, la doctrine étant devenue unanime à cet égard.

En effet, un auteur a pu écrire récemment que :

« La servitude avec charge est une solution inadéquate pour gérer des équipements fédérateurs à deux fonds voisins, et présentant un intérêt pour ces deux fonds ; il faut manifestement prévoir, dans ce type d'hypothèse, la création d'une personne morale qui permettra la prise de décision collective à la majorité, ainsi que la réalisation d'appels de fond évitant à l'un des deux fonds de faire des avances à l'autre. »⁴¹.

Dans le même sens, un autre auteur a relevé que :

« Lorsque les voies et espaces communs relèvent d'une indivision forcée, et à moins de la mise en place d'une « organisation différente » (concrètement l'association syndicale libre ou autorisée de gestion), ladite indivision forcée est impérativement régie par le statut de la copropriété, en application de l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 »⁴².

37 - S'agissant spécifiquement des ensembles immobiliers complexes faisant l'objet d'une division en volumes, l'obligation de constituer une personne morale n'a également pas toujours fait l'unanimité.

Il ressort en effet des actes du congrès précité que :

« La création d'un organe de gestion d'un ensemble immobilier est juridiquement purement facultatif, et reste à la diligence des propriétaires. »⁴³.

C'est ainsi que de nombreux ensembles immobiliers horizontaux ou complexes ont été créés avec l'intention d'écarter le statut de la copropriété sans que des organes de gestion dotés de la personnalité morale n'aient pour autant été constitués.

Une telle pratique ne résistera pas à la réécriture de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 par l'ordonnance du 30 octobre 2019. Les ensembles immobiliers dépourvus d'un organe de gestion doté de la personnalité morale pourraient ainsi tous se voir appliquer le statut de la copropriété alors même qu'il résulte de leurs actes constitutifs une intention non équivoque d'écarter ce statut.

2. Application du statut de la copropriété aux ensembles immobiliers

38 - Le texte issu de l'ordonnance du 30 octobre 2019 est clair : le statut de la copropriété s'applique à défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale.

39. Cass. 3^e civ., 11 févr. 2009, n° 08-10.109 : JurisData n° 2009-047095 : *Loyers et copr.* 2009, comm. 99, G. Vigneron.

40. Pour une étude complète sur ce point, V. P. Lebatteux, *Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ? : Actes prat. ing. immobilière 2015*, n° 4, dossier 33.

41. A. Lebatteux, *Servitude de passage avec charges. Décision relative aux équipements d'intérêt collectif entre les deux fonds : Loyers et copr.* 2017, comm. 176.

42. P. Cornille, *Le piège de l'indivision forcée des voies et équipements communs : Constr.-Urb.* 2018, comm. 138.

43. J.-C. Chaput, S. Rochegude, *Actes du 103^e congrès des notaires, 2007*, p. 502, 2425.

Pour autant, l'application du statut de la copropriété aux ensembles immobiliers dont les propriétaires avaient entendu ne pas s'y soumettre pose une multitude d'interrogations : est-ce que l'ensemble immobilier se voit doté de la personnalité morale qu'est le syndicat des copropriétaires ? Est-ce qu'un cahier des charges qui aurait été établi doit être assimilé à un règlement de copropriété ? Est-ce que les terrains ou volumes composant l'ensemble sont en réalité des lots de copropriété ?

39 - L'étude de l'application du statut de la copropriété aux ensembles immobiliers pose la question d'une part de sa portée (A) et d'autre part de son régime juridique (B).

A. - Portée de l'application du statut de la copropriété aux ensembles immobiliers

40 - L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, dispose que la loi est applicable « à tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ».

Le texte comporte une ambiguïté. On peut en effet se poser la question de savoir si le statut de la copropriété s'applique à l'ensemble immobilier lui-même ou bien simplement aux terrains, volumes, aménagements et services communs de cet ensemble immobilier.

41 - La réponse à cette question dépend en fait de la nature de la division à l'origine de l'ensemble immobilier.

Aussi bien l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme relatif au lotissement que l'article R. 431-24 du même code relatif au PCVD font référence à une « *division en propriété ou en jouissance* ».

Cette distinction ne porte néanmoins que sur les ensembles immobiliers horizontaux. Une division en volumes constitue nécessairement une division en propriété.

42 - La distinction entre une division en jouissance (1^o) et une division en propriété (2^o) déterminera alors la portée de l'application du statut de la copropriété.

1^o Division en jouissance

43 - La division en jouissance d'un terrain peut correspondre à une multitude d'hypothèses :

- constitution de droits personnels par des locations ou baux sur une partie d'unité foncière ;
- constitution de droits réels sur une partie d'unité foncière par la conclusion de baux à construction ou de baux emphytéotiques ;
- constitution d'un droit d'usufruit, d'un droit de superficie, etc.

Dans le cas qui nous intéresse, à savoir la création d'un ensemble immobilier, la division en jouissance consiste à attribuer à différentes personnes un droit de jouissance sur une fraction du sol assorti d'un droit de construire ou d'une construction édifiée.

Les constructions constituent en elles-mêmes des parties privatives tandis que le sol, divisé en jouissance, constitue une partie commune.

La propriété des immeubles est alors nécessairement répartie, entre plusieurs personnes, par lots au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. Dès lors, le statut de la copropriété s'applique de manière impérative et il ne peut y être dérogé sauf, depuis le 1^{er} juin 2020, dans l'hypothèse où la destination de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis est totalement autre que d'habitation.

Lorsque ce droit de jouissance est assorti d'un droit de construire, il s'agit d'un lot transitoire qui n'en demeure pas moins un lot de copropriété au sens des dispositions précitées.

La division en jouissance donne lieu dans ces conditions à l'établissement d'un état descriptif de division⁴⁴.

44. S. Pérignon, *Nouveau régime des divisions foncières : Le Moniteur*, 2^e éd., 2013, p. 15.

La doctrine a pris l'habitude de désigner ce type de montages par « copropriétés horizontales », notion qui a été très largement commentée⁴⁵.

44 - De nombreux opérateurs eurent recours dans le passé aux copropriétés horizontales pour contourner la réglementation du lotissement, en attribuant à des acquéreurs des lots comprenant le droit d'édifier une construction sur un terrain demeurant dans son intégralité en indivision, supposant ainsi l'absence de partage en jouissance privative du terrain.

Cette méthode était jadis soutenue par un auteur en particulier⁴⁶, mais combattue par d'autres⁴⁷, avant d'être définitivement condamnée par le Conseil d'État⁴⁸. Une copropriété horizontale suppose donc bien une division en jouissance, soumise à ce titre à autorisation de lotir.

Une division en jouissance peut également être effectuée dans le cadre de la mise en œuvre d'un PCVD. Aucune difficulté n'est posée dès lors que la cession de droits de jouissance intervient une fois achevée la construction du groupe de bâtiments. En revanche, un transfert partiel du permis ne saurait être admis si la construction à édifier est une maison individuelle⁴⁹.

45 - Une division en jouissance suppose nécessairement l'application impérative du statut de la copropriété applicable aux immeubles et groupes d'immeubles bâtis à laquelle est associée la notion de lot au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965.

L'ensemble immobilier est quant à lui associé, d'après les dispositions de cet article, non à la notion de lot, mais à celle de parcelles ou de volumes bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

De manière pragmatique, la Cour de cassation a retenu dans un arrêt la qualification de « groupe d'immeubles bâtis constitués de lots », alors même que ce dernier semblait répondre en réalité aux éléments de définition de l'ensemble immobilier⁵⁰. C'est d'ailleurs ainsi que l'a présenté un commentateur de l'arrêt⁵¹.

A *contrario*, un ensemble de constructions présentant les caractéristiques d'un groupe d'immeubles bâtis ne peut recevoir l'application du statut de la copropriété lorsque l'existence de parties communes n'est pas caractérisée⁵².

La distinction entre un groupe d'immeubles bâtis et un ensemble immobilier est ténue⁵³. Mais il y a lieu de considérer, en tout état de cause, que dès lors qu'un terrain fait l'objet d'une division en jouissance, il ne peut en résulter d'ensemble immobilier au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965. L'absence de morcellement du sol en propriété divise implique en effet une homogénéité répondant à la définition du groupe d'immeubles bâtis⁵⁴.

Il reste que, contrairement à l'ensemble immobilier qui peut être composé de terrains bâtis ou non, la répartition de la propriété par lots de copropriété nécessite impérativement un groupe d'immeubles bâtis. Si l'ensemble des immeubles ne sont pas

encore bâtis, l'article 1-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit alors que « *la fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot* ». Si la copropriété ainsi créée comporte pour partie des terrains encore à bâtir, il faudra alors recourir à la technique du lot transitoire.

46 - Les lots d'une copropriété horizontale issue d'une division en jouissance ne constituent pas des fonds distincts. Il en résulte que l'ensemble des droits et obligations grevant ces lots sont définis dans le règlement de copropriété et, à défaut, par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Si la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots dès lors que ceux-ci appartiennent à des propriétaires distincts⁵⁵, la Cour de cassation n'admet pas que des servitudes puissent grever des parties communes⁵⁶.

L'impossibilité de créer des servitudes doit valoir également lorsque ces parties communes font l'objet de droits de jouissance privatifs attachés aux lots d'une copropriété horizontale.

De même, l'absence de fonds distincts rend irrecevable l'action en bornage en vue de délimiter les lots d'une copropriété horizontale⁵⁷.

La transformation d'un groupe d'immeubles bâtis soumis au statut de la copropriété en un ensemble immobilier doit alors nécessairement faire l'objet d'une procédure de scission dans les conditions prévues à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965. C'est d'ailleurs généralement à cette occasion qu'une union de syndicats est susceptible d'être constituée.

2° Division en propriété

47 - La division en propriété d'un terrain, que ce soit par l'effet d'un lotissement, d'un PCVD ou bien d'une volumétrie, implique que les parcelles ou les volumes qui en résultent ne puissent être assimilés à des lots de copropriété au sens qu'en donne l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire comportant « *obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes* ».

Ils'agit au contraire de « *parcelles ou [de] volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs* » définissant l'ensemble immobilier au sens des dispositions du même article.

Le statut de la copropriété se définissant juridiquement par une répartition de la propriété par lots entre plusieurs personnes, la question peut se poser de savoir comment il pourrait s'appliquer aux ensembles immobiliers qui se caractérisent justement par l'absence de lots.

En réalité, le statut de la copropriété ne peut pas s'appliquer à un ensemble immobilier dès lors que ce dernier résulte d'une division en propriété. Ce sont simplement les règles découlant du statut de la copropriété qui constituent le mode de gestion des parties communes de cet ensemble immobilier lorsque celui-ci n'est pas doté d'une convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale.

48 - Les règles découlant du statut de la copropriété ne pourront pas s'appliquer pour fixer les droits et obligations régissant les relations entre les propriétaires.

45. A. Koenig, *Lotissement ou copropriété horizontale un beau débat téléologique* : RDImm. 1996, p. 321. - F. Bouyssou, *La copropriété horizontale sans division en jouissance : mythe, réalité ou fraude ?* : RDImm. 1996, p. 329. - P. Cornille, *Copropriété horizontale et permis de construire : un thème faustien ?* : Constr.-Urb. 2003, repère 5 ; *Copropriété horizontale et lotissement : une recette diabolique* : Constr.-Urb. 2010, comm. 39.

46. B. Stemmer, *Plaidoyer pour la copropriété horizontale* : JCPN 1982, prat. 8450.

47. D. Tomasin, *Retour sur la distinction entre le lotissement et la copropriété* : Dr. et ville 1995, n° 40, p. 5.

48. CE, 21 août 1996, n° 137834, ville de Toulouse : JurisData n° 1996-051659 ; BJDU 1996, n° 6, p. 404, concl. J. Arrighi de Casanova ; JCPN 1997, n° 25, p. 871, P. Cornille.

49. Rép. min. n° 79416 : JOAN 22 mars 2011, p. 2878.

50. Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n° 11-10.827, 11-12.963 : JurisData n° 2012-020800 ; JCPG 2013, n° 15, p. 429, H. Périnet-Marquet ; Loyers et copr. 2012, comm. 335, G. Vigneron ; Rev. loyers 2012, p. 424, C. Franceschi.

51. G. Vigneron : Loyers et copr. 2012, comm. 335.

52. Cass. 3^e civ., 8 sept. 2010, n° 09-15.554 : JurisData n° 2010-016052. - V. aussi, Cass. 3^e civ., 14 janv. 2016, n° 13-22.292 : JurisData n° 2016-000426 ; Loyers et copr. 2016, comm. 99, G. Vigneron.

53. V. J. Lafond : JCP N 1998, n° 21, p. 804.

54. CA Paris, 23^e ch., sect. B, 26 oct. 1983 : D. 1984, IR, p. 379, Cl. Giverdon.

55. Cass. 3^e civ., 30 juin 2004, n° 03-11.562 : JurisData n° 2004-024376 ; Bull. civ. III, n° 140 ; D. 2005, p. 1134, C. Giverdon et P. Capoulade ; JCP G 2004, I, 171, H. Périnet-Marquet ; Defrénois 2005, p. 1180, C. Atias ; Defrénois 2005, art. 38162, étude G. Daublont B. Gelot ; RDImm. 2004, p. 440, J.-L. Bergel ; AJDI 2005, p. 193 et 218, étude F. Bayard-Jammes ; RTD civ. 2004, p. 753, Th. Revet. - Cass. 3^e civ., 13 sept. 2005, n° 04-15.742 : JurisData n° 2005-029819 ; Constr.-Urb. 2006, comm. 8 ; Loyers et copr. 2005, comm. 228. - Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2009, n° 08-14.963 : JurisData n° 2009-048934 ; Bull. civ. III, n° 164.

56. Cass. 3^e civ., 11 mars 2014, n° 12-29.734 : RTD civ. 2014, p. 907.

57. Cass. 3^e civ., 27 avr. 2000, n° 98-17.693 : JurisData n° 2000-001572 ; Bull. civ. III, n° 89 ; Constr.-Urb. 2000, comm. 184, D. Sizaire ; RDImm. 2000, p. 315, J.-L. Bergel. - CA Aix-en-Provence, 2 mai 2019, n° 17/11178.

En commentant un arrêt aux termes duquel il avait été jugé qu'à défaut d'organisation différente, le statut de la copropriété s'appliquait à un passage commun desservant les bâtiments et terrains riverains⁵⁸, un auteur éminent avait écrit que :

« Il ne s'agit pas de soumettre, tout à coup, l'ensemble bâti au statut de la copropriété avec un syndicat unique ou principal ayant compétence sur l'ensemble. Il faut tenir compte d'une situation où chaque maison, bâtiment ou groupe de bâtiments a son propre terrain d'assiette, constituant une propriété distincte (servant éventuellement d'assiette à une copropriété autonome). Le syndicat de la loi du 10 juillet 1965, né de l'application du 2^e alinéa de son article 1^{er} aura un objet uniquement limité à ce qui est commun, comme en l'occurrence le passage desservant les propriétés riveraines »⁵⁹.

Même si les règles découlant du statut de la copropriété trouvent à s'appliquer dans un ensemble immobilier, faute de convention y dérogeant, les rapports entre propriétaires et notamment les différentes servitudes grevant leurs terrains ou volumes demeurent définies, le cas échéant, par un cahier des charges.

Autrement dit, l'application du statut de la copropriété ne signifie pas que des propriétés distinctes constitueraient soudainement, par l'effet d'une décision de justice par exemple, des lots de copropriété, ce qui pourrait d'ailleurs être considéré comme une atteinte au droit de propriété.

49 - Cette affirmation pourrait cependant être nuancée dans le cas d'une volumétrie se caractérisant par l'absence de toute organisation conventionnelle. Si les relations entre volumiers ne sont pas définies par un cahier des charges, la seule circonstance que l'état descriptif de division fasse mention d'une division en volumes n'est pas suffisante.

Contrairement à l'ensemble immobilier horizontal dans lequel les propriétaires de parcelles peuvent se passer d'un cahier des charges, une volumétrie implique nécessairement une organisation des relations entre les propriétaires, du fait même de l'imbrication des éléments de construction.

L'absence de tout document contractuel devra donc être sanctionnée, même à défaut d'éléments fédérateurs, par l'application du statut de la copropriété à l'ensemble immobilier, qui devra alors être requalifié en immeuble ou en groupe d'immeubles bâtis. Les volumes devront par conséquent être assimilés à des lots de copropriété, sauf naturellement si l'un des volumes appartient au domaine public.

Conseil pratique : Il est recommandé aux rédacteurs de règlement de copropriété et de convention dérogeant au statut de la copropriété d'être précis sur la qualification juridique des biens immobiliers et de ne pas faire allusion à la notion d'ensemble immobilier si la propriété est divisée en lots mais à celle de groupes d'immeubles bâtis. *A contrario*, lorsqu'il s'agit de déroger au statut de la copropriété, la notion de groupe d'immeubles bâtis devra être écartée au profit de celle d'ensemble immobilier.

50 - Le régime de la « copropriété sans lots », c'est-à-dire l'application du statut restreinte au seul mode de gestion des parties communes, pose de nombreuses interrogations.

Comme l'avait d'ailleurs relevé l'auteur précité jadis, la portée de l'application de règles découlant du statut de la copropriété aux ensembles immobiliers est souvent négligée, la doctrine s'intéressant davantage à la question de savoir comment y déroger⁶⁰. Ce constat est toujours d'actualité.

B. - Régime de la copropriété applicable aux ensembles immobiliers

51 - Il est ici rappelé, à titre liminaire, que la qualification d'ensemble immobilier ne peut être retenue pour des terrains et constructions ayant fait l'objet d'une division en jouissance. Un ensemble immobilier suppose en effet une division en propriété des parcelles ou des volumes qui le composent.

Par ailleurs, il ne résulte pas des dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 l'obligation d'établir un état descriptif de division lorsqu'un terrain est divisé en parcelles distinctes⁶¹. En revanche, la division en volumes nécessitera l'établissement d'un tel document⁶².

Cela étant précisé, le statut de la copropriété applicable aux ensembles immobiliers a une portée limitée à la gestion des parties communes. Il n'y a pas de lots de copropriété, donc pas de parties privatives mais des droits de propriété privatifs. De la même manière, les parties communes ne sont pas réparties en quotes-parts au sens de l'article 5 de la loi, même si elles devront naturellement être dotées d'une clef de répartition entre les copropriétaires ne serait-ce que pour l'attribution de tantièmes de charges.

Il est précisé à cet égard qu'aux termes des dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, « *Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites* ».

L'article 2 de la loi, définissant les parties privatives, l'article 3, définissant les parties communes, ainsi que l'article 5, relatif aux quotes-parts de parties communes, ne sont pas d'ordre public.

52 - Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 peuvent donc trouver matière à s'appliquer aux ensembles immobiliers puisque les articles 2, 3 et 5 de la loi, qui sont directement en lien avec la notion de lot de copropriété, peuvent être valablement écartés.

Les articles 3 et 5 s'appliquent d'ailleurs tous deux « *Dans le silence ou la contradiction des titres* », ce qui signifie que nonobstant l'application des règles découlant du statut de la copropriété pour le mode de gestion des parties communes, l'existence même de documents organiques d'un ensemble immobilier de type cahier des charges revient implicitement à écarter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la notion de lot de copropriété.

Il en résulte par exemple que les droits à bâtir ne sont pas accessibles aux parties communes, comme cela est prévu à l'article 3 de la loi. Dès lors, chaque parcelle constitue une unité foncière distincte et son propriétaire est libre d'édifier des constructions sur sa parcelle comme bon lui semble sans avoir à recueillir l'accord des autres propriétaires, dans le respect des règles d'urbanisme et sous réserve des restrictions potentiellement fixées dans le cahier des charges.

Pour un ensemble immobilier complexe organisé en volumétrie, il conviendra de bien définir dans le cahier des charges la répartition des droits à bâtir résiduels et la convention de gestion devra, le cas échéant, déterminer les modalités de dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. À défaut, les droits à bâtir résiduels seraient détenus par le volumier du sol qui serait le seul à avoir qualité pour déposer des demandes de permis⁶³.

Il est d'ailleurs observé que les articles 38 à 41 de la loi, relatifs à la reconstruction, ne sont pas d'ordre public non plus.

53 - En revanche, une série de dispositions de la loi du 10 juillet 1965, qui sont d'ordre public, n'en demeurent pas moins inadaptées aux ensembles immobiliers.

Tel est le cas par exemple de l'article 8 de la loi relatif au règlement. Si un tel document doit être édicté simplement pour la

58. CA Reims, ch. civ., 2^e sect., 20 janv. 2000, *Grocaut c/ Simoni* : *JurisData* n° 2000-113051.

59. D. Sizaïre, *Organisation, par la loi du 10 juillet 1965, d'un passage commun* : *Constr.-Urb.* 2000, comm. 267.

60. D. Sizaïre, *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis et la gestion des voies privées, cours et jardins* : *Gaz. Pal.* 14 juill. 1985, n° 10.

61. *Instr.* n° 4, 11 mars 1959.

62. *Loyers et copr.* 2008, comm. 137, préc.

63. S. Laporte-Leconte, *Les autorisations d'urbanisme dans les montages en volumes* : *Actes prat. ing. immobilière* 2013, n° 3, repère 3.

gestion des parties communes d'un ensemble immobilier, ce dernier n'aurait alors pas à déterminer la destination des parties privatives et encore moins les conditions de leur jouissance dans la mesure où il n'y a pas de parties privatives mais uniquement des propriétés distinctes. Le règlement devra alors se limiter à fixer les règles relatives à l'administration des parties communes, au même titre que le feraient les statuts d'une association syndicale si un tel organe de gestion avait été constitué.

De même, les dispositions de l'article 28 de la loi, relatif à la scission d'une copropriété, ne devraient pas trouver matière à s'appliquer dès lors que ni le sol ni la structure des constructions ne constituent des parties communes. La division de chaque parcelle doit en effet pouvoir s'effectuer librement, dans le respect des règles relatives aux divisions foncières, et aux subdivisions le cas échéant, définies par les dispositions du Code de l'urbanisme, sous réserve des restrictions potentiellement fixées dans un cahier des charges.

Enfin, il ne pourra être fait application des dispositions de l'article 46 de la loi, relatif à la superficie « loi Carrez », dont il résulte une obligation de mesurage de « la superficie de la partie privative de ce lot », puisque l'ensemble immobilier se caractérise justement par l'absence de lot.

54 - Il reste néanmoins que, à défaut de répartir les parties communes en quotes-parts, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun selon une grille de répartition qui doit être définie dans le règlement conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi.

De même, la collectivité des copropriétaires est constituée par un syndicat, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi, dont les prérogatives seront toutefois restreintes à l'administration des parties communes.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires et leur exécution confiée à un syndic, conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi.

Les règles de majorité relatives à l'administration des parties communes sont les suivantes :

- majorité de l'article 24 de la loi pour l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

- majorité de l'article 25 de la loi pour :

- ‰ l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes,

- ‰ les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes,

- ‰ l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes,

- majorité de l'article 26 de la loi pour la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

- unanimité pour décider l'aliénation des parties communes.

En l'absence de dispositions expresses, il y a lieu de considérer que les décisions relatives aux travaux d'entretien et de rénovation des parties communes effectuées par le syndicat sont prises à la majorité de l'article 24, au titre des « travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ».

55 - Si l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la répartition

des quotes-parts de parties communes n'est pas d'ordre public, il conviendra néanmoins de prévoir une clef de répartition de la

propriété des parties communes entre chaque propriétaire pour, d'une part, permettre d'établir les tantièmes de charges et, d'autre part, déterminer le nombre de voix de chacun d'eux pour le calcul des majorités, étant précisé que l'article 23 de la loi dispose que le nombre de voix est égal à la quote-part dans les parties communes.

Seulement, les quotes-parts de parties communes pourront ne pas être fixées, contrairement à ce que prévoit l'article 5 précité, en fonction de la valeur relative de chaque partie privative, de même que cette valeur ne devra pas nécessairement résulter « de la consistance, de la superficie et de la situation » des parcelles ou des volumes, mais selon des critères de répartition librement définis. Par exemple, il pourra être décidé qu'une parcelle est égale à une voix, sans considération de sa superficie, de sa localisation, ni de la construction qui y est implantée.

56 - Reste l'épineuse question de savoir comment traiter le cas dans lequel des parcelles ou des volumes sont déjà soumis au statut de la copropriété.

Il apparaît clairement que, lorsque les règles découlant du statut de la copropriété trouvent à s'appliquer pour la gestion des parties communes d'un ensemble immobilier, les copropriétés afférentes aux parcelles ou aux volumes qui le composent ne sont pas fondues dans une copropriété plus large dont elles constitueraient les syndicats secondaires. Au contraire, chaque syndicat des copropriétaires devra continuer de fonctionner de manière indépendante.

Mais la question de la représentation de ces syndicats de copropriétaires se pose et il y aurait sans doute lieu de considérer que, comme c'est d'ailleurs le cas en matière d'association syndicale, seuls les copropriétaires individuels ont vocation à être membres du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier. Faute de mandat donné au syndic, chaque copropriétaire devra donc être convoqué individuellement à l'assemblée générale du syndicat de l'ensemble⁶⁴.

57 - Du fait de l'entrée en vigueur, depuis le 1^{er} juin 2020, de l'ordonnance du 30 octobre 2019, de nombreux ensembles immobiliers sont désormais soumis au statut de la copropriété - peut-être l'étaient-ils déjà auparavant sans le savoir - alors même que leurs propriétaires pensaient valablement y déroger.

Il se trouve que les ensembles immobiliers dépourvus d'un organe de gestion doté de la personnalité morale sont généralement ceux qui comportent suffisamment peu de parcelles ou de volumes pour qu'il ait été jugé utile de constituer un tel organe de gestion.

Or, l'ordonnance du 30 octobre 2019 comporte des dispositions particulières d'une part aux syndicats des copropriétaires comportant au plus cinq lots et d'autre part aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires.

Ces dispositions, insérées aux articles 41-8 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, ont pour objet d'adapter les règles applicables aux petites copropriétés, le statut de la copropriété ayant été reconnu, sans doute à juste titre, comme particulièrement contraignant pour celles-ci.

Cet assouplissement devrait donc inciter les propriétaires à ne pas constituer d'association syndicale dans l'unique but de se soustraire à l'application des règles découlant du statut de la copropriété, mais au contraire d'en accepter une application simplifiée.

58 - Synthèse (depuis le 1^{er} juin 2020)

64. En ce sens, V. D. Sizaire, *préc.*, § 13.

	Immeuble bâti et groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie par lots	Ensemble immobilier comportant des parcelles ou des volumes faisant l'objet de droits de propriété privatifs	
		Horizontal (parcelles)	Complexe (volumes)
Origine	Division en jouissance du terrain (dans le cas spécifiquement d'une copropriété horizontale)	Division en propriété	
Application du statut de la copropriété	Impérative, sauf dérogations (voir ci-dessous)	Supplétive, à défaut de convention y dérogeant expressément (voir ci-dessous)	
Portée de l'application du statut de la copropriété	Application étendue à la totalité de l'immeuble bâti ou du groupe d'immeubles bâtis	Application limitée aux voies, espaces et équipements communs	Application : - limitée aux éléments fédérateurs à défaut d'organe de gestion doté de la personnalité morale ; - élargie à l'ensemble, à défaut également de convention régissant les rapports entre volumiers.
Parties privatives composant des lots de copropriété	Oui	Non	Non, sauf en cas d'application du statut élargie à l'ensemble, auquel cas les volumes devront être assimilés à des lots de copropriété et l'ensemble immobilier qualifié d'immeuble bâti ou de groupe d'immeubles bâtis
Établissement d'un EDD	Oui	Non	Oui
Possibilité de déroger à l'application du statut	Non, sauf : - présence d'une dépendance du domaine public ; - si l'immeuble ou le groupe d'immeubles bâtis est à destination totale autre que d'habitation, à condition d'établir une convention mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion des éléments et services communs.	Oui, à condition d'établir une convention mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion des éléments et services communs + Une convention, annexée ou non à l'EDDV, pour régir les rapports entre volumiers ; + En l'absence d'éléments fédérateurs justifiant la constitution d'un organe de gestion doté de la personnalité morale, une convention de gestion pour assurer la conservation de l'ensemble.	
Propriété des parties communes	Indivise et nécessairement administrée par le syndicat des copropriétaires (sauf en cas de dérogation à l'application du statut)	% Transférée dans le domaine de la commune ou de l'EPCI compétent (option expressément prévue par les textes en matière de lotissement et de PCVD uniquement mais possible en volumétrie) ; % Transférée à un organe de gestion (association syndicale, association foncière urbaine ou union de syndicats) % Transférée aux propriétaires : - en propriété divise, avec constitution de servitudes réciproques permettant un usage collectif (cas de figure expressément prévu par les textes relatifs au lotissement antérieurs à la réforme de 2007 - possible en volumétrie mais peu recommandé sauf si les éléments fédérateurs sont d'une importance dérisoire) ; - en propriété indivise : dans ce cas, la gestion est nécessairement confiée à une personne morale (syndicat de copropriétaires à défaut d'association syndicale ou d'union de syndicats).	
Attributions de l'association syndicale, le cas échéant	Néant	- Administrer les parties communes (nécessairement) ; - Veiller au respect et à la mise en œuvre de la convention régissant les rapports entre propriétaires (optionnel mais particulièrement recommandé pour ce qui concerne la conservation de l'ensemble immobilier complexe divisé en volumes).	

Mots-Clés : Copropriété - Organisation d'un ensemble immobilier - Réforme de la loi du 10 juillet 1965, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020

