

La naissance de la copropriété

par Stéphane Lelièvre

Président de la 3^e commission du 103^e congrès des notaires de France

Stéphane Chaix-Bryan

Rapporteur de la 2^e commission du 103^e congrès des notaires de France

A l'occasion de la rédaction du rapport du 103^e congrès des notaires relatif à division de l'immeuble, il nous a semblé nécessaire d'effectuer un état des lieux, essentiellement jurisprudentiel, sur la naissance de la copropriété.

A quel moment naît le statut de la copropriété ?

Les incidences pratiques de cette question sont importantes. A quel moment l'unique propriétaire de l'immeuble, seul décisionnaire, deviendra-t-il copropriétaire et titulaire des droits et obligations liés à ce statut ?

A quel moment les décisions devront-elles être prises à plusieurs, lors d'une assemblée générale ?

Nous ne reviendrons pas sur les notions « d'ensemble immobilier » et « groupe d'immeuble », ainsi que sur les critères d'homogénéité ou d'hétérogénéité permettant de fixer le caractère impératif ou supplétif du statut de la copropriété. Nous partirons du principe que nous nous situons dans une hypothèse d'un ensemble immobilier obligatoirement soumis au statut de la loi du 10 juillet 1965, et qu'ainsi cet ensemble est composé de parties communes et de parties privatives. La simple lecture de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 nous conduit à penser, dans un premier temps, que la copropriété ne vise que l'immeuble « bâti » ou groupe d'immeubles « bâtis », ce qui paraît exclure toute existence de copropriété avant achèvement de l'immeuble. Ainsi, le statut de la copropriété ne s'appliquerait pas pendant la période de construction.

Cette affirmation a été plusieurs fois rappelée par la Cour de cassation ¹.

Cependant, l'analyse plus détaillée, d'une part, de l'abondante jurisprudence, indispensable en la matière, d'autre part des divers cas de figure possibles permettant de bien cerner les critères de cette naissance, nous amèneront à tempérer cette affirmation.

Le bâtiment préexistant

Il s'agit ici de l'hypothèse de l'immeuble préexistant faisant l'objet d'une division par lots.

La nécessité d'une « répartition » entre plusieurs personnes

Au minimum deux copropriétaires

Le simple établissement d'un état descriptif de division et règlement de copropriété ne fait pas, à lui seul, entrer l'immeuble dans le statut de la copropriété. Tant qu'il n'existe qu'un propriétaire, les règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 ne s'appliquent pas. Le propriétaire est libre de gérer son immeuble comme il l'entend.

Le statut de la copropriété n'entrera en vigueur, *de plein droit*, qu'à la suite de la première vente d'un lot, ayant pour conséquence l'existence d'au moins deux copropriétaires différents ².

C'est ce qui ressort clairement des dispositions de l'article 1^{er} qui vise une propriété « répartie entre plusieurs personnes ». Cette « répartition » est généralement le résultat d'une vente. Cependant, il ne faut pas négliger les autres situations génératrices d'un transfert de propriété.

On peut notamment citer, à titre d'exemple, la donation, la donation-partage, le partage, lorsqu'il y a attribution de lots à différents copartageants.

Ainsi, dès lors qu'il existe deux propriétaires de lots, le statut s'applique automatiquement.

La non-application du statut

A contrario, le statut de la copropriété n'est pas applicable :

- **lorsque les notions de répartition et division sont exclues.**

Dans l'hypothèse de lots détenus par une indivision, la répartition par lots entre plusieurs personnes n'est pas juridiquement opérée. Il en est de même lorsqu'une donation de lots est réalisée sans qu'il soit procédé à un partage.

De même, dans le cas où les lots font l'objet d'un démembrement au profit des seuls et mêmes titulaires ;

- **lorsqu'il n'y a pas répartition de la propriété.** C'est l'hypothèse dans laquelle *seule la jouissance est répartie*, et non la propriété. C'est notamment le cas ³ :

- de l'immeuble détenu en totalité par une société immobilière d'attribution. Que l'immeuble soit achevé ou non, seule la jouissance est répartie et non la propriété. Dans ce cas de figure, la copropriété naîtra à compter du jour du retrait d'un associé (voire lors du partage), puisque nous aurons bien deux propriétaires : la société d'un côté et le propriétaire d'un lot (ex-associé) de l'autre ⁴ ;

- de l'immeuble dont la jouissance est à temps partagé, ce qu'on appelle dans un langage moins juridique la « multipropriété » ;

- de l'immeuble placé sous le régime de la location-accession. Dans cette hypothèse (toujours dans le cas où l'immeuble appartient à une seule personne), la copropriété prend naissance lors de la première levée d'option, constatant le transfert du lot auprès de l'accédant ⁵.

L'application à la totalité de l'immeuble

Le statut de la copropriété s'appliquera, dès la première vente (ou le premier acte générateur de la répartition) à la *totalité de l'immeuble* et des lots le composant.

Nous verrons plus loin que cette application est automatique et de droit, que l'immeuble fasse ou non l'objet d'un règlement de copropriété.

La vente d'immeuble à construire - La période de construction

Il ressort de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 que la copropriété ne s'applique qu'aux seuls immeubles bâtis. En conséquence, la copropriété ne semble pas pouvoir exister pendant la période de construction.

Pas de copropriété en période de construction

Cette règle ressort d'ailleurs très clairement des travaux parlementaires relatifs à cette loi. Sans reprendre la genèse de la loi du 10 juillet 1965, il nous paraît utile de rappeler certains éléments.⁶

Ainsi, dans sa rédaction initiale, l'article 1^{er} du projet de loi comportait un alinéa 3 qui stipulait ce qui suit : « Sauf dans le cas où la construction est réalisée par une société de construction, la présente loi est également applicable pendant la période de construction des bâtiments, aux immeubles destinés à être dès leur achèvement soumis au régime défini à l'alinéa 1 du présent article ». L'idée était que le syndicat des copropriétaires pouvait être l'organe d'animation du programme immobilier en cours de construction.

Pour l'un des rapporteurs de la loi, M. Zimmermann, « Une telle proposition ne doit pas figurer dans le présent projet de loi, mais trouvera sa place dans le projet de loi relatif à la construction d'immeubles à usage d'habitation, et aux sociétés immobilières d'acquisition et de construction. »

On sait que cela n'a pas été le cas, les lois du 3 janvier 1967 et 16 juillet 1971 étant restées muettes sur ce point.

Quoi qu'il en soit, la suppression d'un tel article révélait bien la volonté du législateur : pas de copropriété en période de construction⁷.

La Cour de cassation a très rapidement eu l'occasion de le rappeler⁸.

Et les juges du fond également⁹, certains faisant même référence à ces travaux préparatoires¹⁰.

Ainsi, le statut de la copropriété ne serait applicable qu'à compter de l'achèvement de l'immeuble.

Quel « achèvement » pour la copropriété ?

La vente d'un lot en l'état futur d'achèvement, qui crée une dualité de propriétaires, ne peut à elle seule rendre applicable ce statut¹¹.

La difficulté reste ensuite de savoir à quel moment peut-on considérer l'immeuble achevé, afin que le statut entre en vigueur.

Et cet achèvement, on va le voir, ne peut relever que d'une appréciation des faits.

Dans une affaire relative à un dépôt de permis de construire modificatif par le constructeur, le Conseil d'Etat¹² a relevé que « certaines villas étaient *achevées et habitées* par leurs propriétaires, et qu'ainsi, le terrain faisant l'objet de ladite demande était désormais possédé en *copropriété* ».

Pour la cour d'appel de Paris, l'immeuble est considéré comme bâti, au sens de l'article 1^{er} de la loi de 1965, dès lors qu'il est *habitable*¹³. Et de préciser que le statut de la copropriété commence donc à s'appliquer dès la livraison des premiers lots.

Ainsi, au regard de cet arrêt :

- l'application du statut de la copropriété ne peut dépendre de la notion de réception prévue dans le cadre de la responsabilité des constructeurs¹⁴ ;

- le non-dépôt de la déclaration d'achèvement est sans incidence sur l'entrée en vigueur du statut de la copropriété¹⁵. Il est difficile de fixer un critère juridique à la notion d'habitabilité. Cependant, gardons à l'esprit que, dans les ventes en l'état futur d'achèvement, la livraison n'est effectuée que lorsque l'acquéreur est en mesure de prendre possession des lieux et donc d'y habiter.

Pour autant, l'acquéreur devient propriétaire des constructions au fur et à mesure de leur réalisation. Ainsi, il faut considérer que le lot peut être habitable avant même sa livraison. C'est ce qui ressort d'ailleurs de la jurisprudence visée ci-dessus. La naissance de la copropriété est indépendante de la notion de livraison.

En conséquence, l'habitabilité ne peut résulter que d'une appréciation des faits¹⁶.

Il faut cependant noter que deux arrêts assez surprenants de la juridiction d'appel sont venus affirmer que la copropriété naît à la première vente, indépendamment de l'achèvement de l'immeuble¹⁷.

La cour de Paris précise notamment que les acquéreurs sont devenus, par le seul effet des règles propres à cette vente, propriétaires des constructions au fur et à mesure de leur exécution, et que le statut de la copropriété a pris naissance, avec toutes ses conséquences, non pas, au moment de l'achèvement de la construction, mais lors de la première attribution d'un lot qui réalise la répartition de la propriété de l'immeuble entre le titulaire de ce lot et le maître de l'ouvrage vendeur. La cour de Versailles précise, quant à elle, qu'« un immeuble en cours de construction est « un immeuble bâti » au sens de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, cette expression s'opposant aux « immeubles non bâtis » sur lesquels aucune construction n'a été entreprise, et n'excluant nullement les immeubles dont l'édification n'est pas encore achevée [...] ». Nous aurons l'occasion de revenir sur ces deux arrêts par la suite, lorsque nous nous interrogerons sur la pertinence de maintenir ce critère d'achèvement pour fixer la naissance de la copropriété.

La naissance de la copropriété face à l'opération de construction

Les conséquences pratiques

Les modifications apportées au règlement de copropriété antérieurement à la livraison du lot habitable sont valables.¹⁸ Ces modifications sont valables au regard de la loi du 10 juillet 1965, puisque la copropriété n'est pas née. Il faut réserver le cas des modifications violant les accords contractuels entre le vendeur et l'acquéreur, mais nous nous situons ici sur le terrain de la vente.

Il n'est pas possible pour le syndicat des copropriétaires d'agir

en recouvrement de charges afférentes à une période antérieure à l'achèvement de l'immeuble, même contre les copropriétaires de lots vendus en l'état futur d'achèvement¹⁹.

Plus globalement, s'agissant des modifications susceptibles d'intervenir pendant la période de construction, rappelons que les diverses clauses pouvant figurer dans les règlements de copropriété ainsi que le recours au mandat donné au promoteur afin de procéder à diverses modifications sur le programme de construction, ne doivent pas, sauf exception, être retenus.

Nous renvoyons le lecteur aux développements existant déjà en la matière²⁰.

Il nous a semblé intéressant de revenir plus particulièrement sur les difficultés liées au dépôt d'un permis de construire modificatif, situation dans laquelle l'enjeu de la date de la naissance prend tout son sens.

Le dépôt d'un permis de construire modificatif au regard de l'existence de la copropriété

Dans bien des cas, dans le cadre du déroulement des opérations de construction, le constructeur est amené à déposer un permis de construire modificatif. Il conserve la qualité de maître d'ouvrage et souhaite pouvoir procéder à diverses modifications.

Cependant la naissance de la copropriété va constituer un obstacle au dépôt d'un permis de construire modificatif par le seul maître d'ouvrage.

En effet, dès que la copropriété est née, il n'est pas possible d'apporter une quelconque modification sans l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le dépôt d'un permis de construire modificatif par le constructeur (en l'espèce portant sur des travaux affectant les parties communes) après vente d'au moins un des lots achevé doit ainsi être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires²¹.

En l'espèce, la sanction de l'absence d'autorisation a été la nullité du permis.

Il en va bien entendu autrement que si l'immeuble n'est pas encore soumis au statut de la copropriété²².

Une impossibilité d'ordre public ?

Le promoteur peut-il, contractuellement, se réserver le droit de déposer un permis modificatif ?

Il ne faut pas confondre avec ce qui a été dit ci-dessus. Il ne s'agit pas ici pour le rédacteur du règlement de copropriété de mettre en échec l'entrée au vigueur automatique du statut de la copropriété, mais d'aménager les pouvoirs du promoteur *au sein même* de la copropriété.

Ainsi, dans une espèce, une société civile immobilière avait été autorisée à construire un immeuble destiné à être vendu en l'état futur d'achèvement sous le régime de la copropriété, elle sollicite un permis de construire modificatif ayant pour objet de supprimer sept emplacements de stationnement, éléments des parties communes prévus dans le règlement de copropriété. L'article 2 du cahier des charges des conditions de vente en l'état futur d'achèvement donnait clairement pouvoir à la SCI d'apporter, le cas échéant à ce règlement des modifications, mais à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux droits acquis par les copropriétaires sur les parties privatives et

sur les parties communes. Le Conseil d'Etat²³ a jugé, après avoir relevé que la SCI ne disposait donc pas en vertu du cahier des charges des conditions de vente, du pouvoir de modifier des parties communes, qu'elle n'avait pas de titre l'autorisant à présenter la demande de permis de construire modificatif. Pour autant, ne pourrait-on pas aménager ce pouvoir aux termes du mandat prévu par l'article R. 261-5 CCH ?

C'est ce qu'a admis le Conseil d'Etat²⁴. En l'espèce, le modificatif portait sur une modification mineure: le type de tuiles pour la couverture de l'immeuble.

Ainsi que le souligne Patrice Cornille²⁵, « pour un modificatif plus « lourd », nous ne doutons pas en ce qui nous concerne que la prudence commande la réunion d'une assemblée générale des premiers acquéreurs en place pour leur faire approuver (à la majorité de l'article 25 b) les modifications apportées au programme par le constructeur »²⁶.

Rappelons enfin la position de la Cour de cassation: les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble relèvent de l'article 25 b de la loi du 13 (10??) juillet 1965, lequel est d'ordre public et interdit toute clause contraire²⁷. Une telle clause est réputée non écrite. Les travaux effectués en vertu de cette clause sont illicites et le copropriétaire doit ainsi effectuer une remise des lieux en leur état antérieur. Notons que la Cour de cassation n'a pas eu à se prononcer sur des modifications intervenant en vertu du mandat de l'article R. 261-5 CCH.

Le cas particulier des constructions réalisées par tranches: vers un nouveau critère de naissance ?

Il s'agit ici de déterminer s'il est possible, dans une opération de construction par tranches, de dissocier les lots bâtis, soumis au statut de la copropriété, des lots non bâtis, qui resteraient jusqu'à leur achèvement, hors du champ d'application du statut.

Le sort de ces lots a été fixé par la jurisprudence, dont l'étude est indispensable.

Une copropriété pour l'ensemble: le lot transitoire est un lot de copropriété

Sous le visa de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, et dans une espèce où il existait un tènement unique composé de trois lots dont un déjà construit et deux à construire, la Cour de cassation a clairement précisé que le statut de la copropriété s'appliquait à l'ensemble²⁸, sans qu'il y ait à distinguer les lots bâtis des lots non bâtis.

Un promoteur construit un groupe d'immeubles placé sous le régime de la copropriété avec établissement d'un règlement de copropriété. Certains lots ont été bâtis, d'autres non. Une clause du règlement de copropriété stipulait que « les titulaires des biens et droits immobiliers afférents aux bâtiments non achevés ne participeront pas à ces assemblées générales, et leurs tantièmes ne seront pas décomptés pour le calcul des majorités ». Le syndicat des copropriétaires, en application de cette clause, ne convoquait pas les propriétaires de lots non bâtis aux assemblées. Le promoteur assigne le syndicat en annulation de toutes les assemblées générales.

La Cour de cassation ²⁹ précise que cette clause doit être réputée non écrite en précisant qu'elle est contraire au « *principe selon lequel les copropriétaires des lots non bâtis sont copropriétaires à part entière et ne peuvent être assujettis à un régime particulier* ».

Par un arrêt du même jour, la Cour de cassation ³⁰ a également considéré comme non écrite la clause d'un règlement de copropriété stipulant que l'obligation aux charges ne prendrait naissance qu'au fur et à mesure de l'achèvement des bâtiments.

Enfin, dans une espèce plus récente, la Cour de cassation ³¹ a réaffirmé ce principe : une assemblée générale ne s'est tenue qu'avec les copropriétaires des lots livrés (516 lots livrés sur 713, soit 71,43 % de la copropriété représentant 61083/85503^{es} des parties communes générales), ladite assemblée ne portant au surplus que sur des décisions relatives aux lots livrés. Un copropriétaire demande l'annulation des décisions. La Cour de cassation casse et annule l'arrêt de la cour d'appel qui avait validé l'assemblée, en précisant que tous les copropriétaires, tant des lots livrés que des lots non livrés auraient du être convoqués à l'assemblée générale.

Le principe est donc clair : la copropriété s'applique à l'ensemble des bâtiments, construits et non construits ³².

En conséquence, le lot à construire, appelé également « lot transitoire » est un véritable lot de copropriété. Il peut faire l'objet d'une saisie immobilière. Ainsi, dans une autre affaire, le propriétaire d'un terrain le divise, suivant un état descriptif, en six lots, le premier comprenant toutes les constructions existantes et les cinq autres affectés à la construction de bâtiments. Un créancier du propriétaire souhaite procéder à la saisie des lots non construits. Le moyen du pourvoi en cassation précisait « qu'un lot « transitoire de copropriété » ne confère qu'un droit personnel et ne devient un droit réel caractérisé par la propriété de locaux privatifs indispensables à l'acquisition de la qualité de copropriétaire *qu'après l'achèvement des constructions à édifier* ». Après avoir relevé que les lots comprenaient le droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, la Cour de cassation ³³ approuve la cour d'appel d'avoir décidé que le « lot privatif » constituait un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière.

Le titulaire du lot non construit doit donc participer aux assemblées générales des copropriétaires et ne peut être dispensé du paiement des charges.

Illustrations : la participation aux charges du lot non construit

Le lot transitoire étant un véritable lot, il en résulte que les titulaires de tels lots :

- doivent être convoqués aux assemblées générales des copropriétaires ; ³⁴
- doivent participer au paiement des charges.

Ainsi, dans une affaire où il était demandé par le syndicat des copropriétaires au constructeur, qui était titulaire de lots bâtis et non bâtis, de participer aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes afférentes aux lots non encore construits, la cour d'appel affirmait que

l'obligation au paiement des charges n'a lieu qu'à l'égard des immeubles bâtis. L'arrêt est cassé, la Cour de cassation ³⁵ considérant que *le statut de la copropriété entraîne l'obligation au paiement des charges*, sans qu'il y ait lieu de distinguer les lots bâtis des lots non bâtis.

Cependant, il y a lieu de distinguer la nature des charges auquel le titulaire d'un lot transitoire doit participer ³⁶, conformément à l'article 10 de la loi du 13 (10??) juillet 1965. Ainsi, il ne doit supporter :

- les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes qu'en proportion de ses tantièmes de copropriété.

- les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs qu'en fonction de l'utilité objective présenté pour les lots non bâtis ³⁷.

Précisons que le règlement de copropriété ne peut stipuler une dispense pour les titulaires de lots non bâtis de l'obligation de contribuer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Pas plus qu'il ne convient de distinguer les lots bâtis des lots non bâtis, *il ne convient pas de distinguer le lot non bâti constructible du lot non bâti inconstructible* : un propriétaire (marchand de biens à l'initiative de la construction) de deux lots constitués par le droit d'affouiller les bâtiments A et B afin de réaliser quatre niveaux de sous-sol, est assigné par le syndicat des copropriétaires en paiement de charges de copropriété impayées.

La Cour de cassation ³⁸ rappelle à nouveau que *les lots transitoires sont soumis au statut de la copropriété* et comme tels, doivent participer aux charges de copropriété en fonction de leurs tantièmes sans pouvoir prétendre qu'elles ne pourraient avoir aucune utilité pour eux. Elle précise également *qu'il importe peu que ces lots soient inconstructibles* et ne profitent pas notamment des espaces verts, de l'eau froide, du gardiennage ou du nettoyage et que la disparition de son fait de la possibilité d'affouiller le sous-sol ne pouvait faire disparaître la cause juridique de son obligation aux charges.

On comprendra l'équité de cette décision d'ailleurs rappelée par la Cour de cassation : les acheteurs des appartements rénovés par le marchand de biens avaient procédé à leur acquisition en tenant compte des charges qu'ils devaient acquitter ; ainsi ils ne pouvaient voir augmenter celles-ci de façon conséquente parce que leur vendeur avait estimé que la création d'emplacements de parkings en sous-sol serait moins rentable que ce qu'il avait cru pouvoir en espérer.

Vers une nouvelle naissance de la copropriété ?

Au vu de cette jurisprudence, il apparaît évident que le lot non construit fait partie de la copropriété.

Pour autant, doit-on considérer qu'un ensemble exclusivement constitué de lots non construits ne participe pas à la naissance de la copropriété, dès lors qu'il existe au moins deux propriétaires ?

Y a-t-il vraiment une distinction à effectuer selon que l'immeuble est construit en une ou en plusieurs tranches ?

Ainsi que le souligne Hugues Périnet-Marquet ³⁹, et au vu de

la jurisprudence ci-dessus détaillée, nous nous éloignons de l'idée que la copropriété suppose un immeuble bâti. Il apparaît que les derniers arrêts rendus en la matière ne font plus référence explicitement à l'existence de plusieurs tranches ou non. En revenant sur un arrêt plus ancien ⁴⁰, on s'aperçoit que la Cour de cassation vise l'existence de parties communes constituées par le sol bâti et non bâti, et des parties privatives constituées par des édifices déjà construits ou à construire. Les juges justifient ainsi l'existence d'une copropriété. Ils ne semblent pas faire de différence selon que les édifices soient construits ou non.

Il nous paraît également utile, pour illustrer notre propos, de nous attarder sur un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ⁴¹.

Les juges y précisent que « la notion de bâtiment, dans le droit de la copropriété, existe avant toute construction par le seul fait de l'état descriptif de division et par le règlement de copropriété, qui définissent la nature, la consistance et les millièmes de chaque bâtiment constituant ladite copropriété, alors même que lesdits bâtiments ne sont pas encore réalisés, la copropriété existant réellement dès la cession d'un seul des lots projetés, et ce, sans attendre que l'ensemble des lots soit effectivement construit ».

La cour d'appel y précise ensuite que l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 vise des parcelles bâties ou non et que « la notion de bâtiment recouvre une partie d'immeuble individualisée, dénominateur commun de fractions de copropriété de parties communes, susceptible d'être détachée du reste quand bien même elle ne serait pas bâtie ».

Nous renverrons également le lecteur aux deux décisions citées ci-dessus ⁴², qui semblent, au vu de ce que nous venons de dire, reprendre tout leur sens.

Il est bien évident que si une telle position était retenue, elle n'irait pas sans poser de lourdes difficultés pratiques.

Une naissance automatique

Une naissance objective, indépendante de la volonté des parties

La simple réunion des éléments constitutifs analysés ci-dessus fait entrer automatiquement l'immeuble dans le champ d'application de la loi du 10 juillet 1965, sauf possibilité de prévoir un mode de gestion différent.

C'est donc de *plein droit*, indépendamment de toute volonté des parties, que naît la copropriété ⁴³.

Il est inutile de constater cette entrée en vigueur par un quelconque acte ⁴⁴.

Et il n'est pas possible de stipuler conventionnellement un événement ou une date constitutive de la naissance. Ainsi, dans une affaire où il était stipulé au sein du règlement de copropriété que son entrée en vigueur était subordonnée au dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux, le Conseil d'Etat ⁴⁵ a pu préciser que « l'absence d'une telle déclaration est sans influence sur l'existence de la copropriété laquelle conformément à la loi du 10 juillet 1965, résulte directement des actes de vente ».

L'établissement d'un règlement de copropriété est sans inci-

dence sur la naissance de la copropriété tant que les conditions de cette naissance ne sont pas réunies.

Ainsi :

- l'unique propriétaire de l'immeuble qui établit un règlement de copropriété n'est pas soumis au statut de la loi du 10 juillet 1965 tant qu'il reste seul propriétaire ;

- lorsque les conditions sont réunies, l'absence d'un règlement de copropriété n'a pas pour effet de mettre en échec l'application du statut.

Les conséquences de la naissance

Bien évidemment, la naissance est le point de départ de l'entrée en vigueur du statut de la copropriété.

Toutes les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 s'appliquent alors.

Afin d'illustrer ce principe, nous citerons quelques conséquences ponctuelles.

La prescription décennale de l'action personnelle prévue à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 s'applique, alors même qu'il n'existe pas de règlement de copropriété, à compter du moment où sont remplies les seules conditions prévues par l'article 1^{er} ⁴⁶.

Il est totalement indifférent que la copropriété n'ait pas été organisée pour faire courir ce délai.

Les travaux qui auraient nécessité, en vertu de la loi du 10 juillet 1965 une délibération formelle d'une assemblée générale, ne peuvent être considérés comme valables, même s'ils ont été effectués avec l'accord de tous les copropriétaires. Nous renvoyons pour le reste le lecteur aux décisions judiciaires visées dans la présente étude, traitant pour la plupart des incidences de cette naissance, en l'absence de document contractuel établi.

Enfin, rappelons que de nombreuses dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sont d'ordre public, et qu'en l'absence d'accord entre les copropriétaires en vue de l'établissement du règlement de copropriété, cette dernière peut résulter d'un acte judiciaire ⁴⁷.

En outre, les situations acquises régulièrement depuis la naissance de la copropriété ne peuvent être remises en cause par les dispositions postérieures du règlement de copropriété. Ainsi, des travaux votés par une assemblée des copropriétaires restent valables, même si le règlement de copropriété, établi postérieurement, les interdit.

La réponse à la question posée en tête de la présente étude reste controversée...■

Dans notre numéro de juillet-août, il sera question :

- du contrôle de l'aménagement des combles et des sous-sols ;
- de la gestion des petites et des grandes copropriétés (regards croisés) ;
- des solutions offertes au copropriétaire en difficulté.

(1) Civ. 3^e, 15 déc. 1966, Inf. rap. copr. 1966.165 ; Civ. 3^e, 20 déc. 1978, JCP 1978. II. 18800.

(2) Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, Juris-Data n° 2001-146-803.

(3) J. Lafond, J.-Cl. Copropriété, Fasc. 2 et 10.

(4) Paris, 23^e ch. B, 9 nov. 1984 : Juris-Data n° 1984-025888.

(5) P. Capoulade????, F. Givord et C. Giverdon, *La Copropriété*, Dalloz Action????? ; G. Vigneron, J.-Cl. Copropriété, Fasc. 150 : le vendeur a intérêt à

établir, avant les contrats de location-accession, un « règlement de jouissance » qui vaudra, lors de la levée d'option, règlement de copropriété.

(6) 73^e congrès des notaires, « Pratique et évolution de la copropriété », Strasbourg, 1976.

(7) 73^e congrès des notaires, p. 243 : « Le fait de supprimer l'alinéa 3 de l'article 1^{er} du projet de loi constituait bien une prise de position sur le fond, puisqu'il exprimait la volonté du législateur de faire du syndicat des copropriétaires seulement un organe de gestion d'un programme immobilier achevé, et non un agent actif du processus de construction ».

(8) Civ. 3^e, 15 déc. 1966, Inf. rap. copr. 1966.165 ; Civ. 3^e, 20 déc. 1976, JCP 1978. II. 18800.

(9) Paris, 23^e ch. B, 25 avr. 1997, Juris-Data n° 1997-021009 : Le statut de la copropriété suppose, pour son application, « un immeuble, non seulement divisé par lots, appartenant à au moins deux personnes, mais également bâti. » ; Paris, 19^e ch, 25 juin 1996, Juris-Data n° 021716.

(10) Paris, 19^e ch. B, 8 févr. 2001, Juris-Data n° 2001-136-074 : « L'exigence que l'immeuble soit bâti résulte d'une volonté du législateur, ainsi qu'en fait foi la lecture des travaux préparatoires, qui ont exclu de leurs prévisions tout ce qui a trait à la construction de l'immeuble ; qu'en effet la période de construction a ses exigences propres et, en particulier, les dépenses qu'elle occasionne ne peuvent être traitées comme des charges de copropriété. » *Idem* Paris, 19^e ch. B, 22 nov. 2001, Juris-Data n° 2001-159764.

(11) Paris, 23^e ch. B, 25 avr. 1997, Juris-Data n° 1997-021009, préc. : « Le syndicat des copropriétaires ne fait pas la preuve qui lui incombe puisqu'il se limite à prétendre que l'acquéreur est copropriétaire dès la signature de l'acte d'acquisition du lot. »

(12) CE, 10^e et 4^e sous-sect., 8 juill. 1988 : Juris-Data n° 1988-603980

(13) Paris, 19^e ch. B, 8 févr. 2001, Juris-Data n° 2001-136-074, préc. ; Paris, 19^e ch. B, 22 nov. 2001, Juris-Data n° 2001-159764.

(14) Paris, 19^e ch. B, 8 févr. 2001, Juris-Data n° 2001-136-074, préc.

(15) CE, 6^e et 2^e sous-sect., 4 juill. 1994, JCP N 1995, n° 7, II, p. 280.

(16) Civ. 1^{re}, 21 mars 1966, Bull. civ. I, n° 200. La Cour de cassation renvoie aux constatations de l'expert, et vise notamment les branchements de gaz et d'électricité, l'installation de l'ascenseur et le branchement d'eaux.

(17) Versailles, 22 mai 1984, RD imm. 1984. 351 ; Paris, 23^e ch. B, 22 sept. 1995, Juris-Data n° 1995-022735.

(18) Paris, 19^e ch. B, 8 févr. 2001, Juris-Data n° 2001-136-074, préc.

(19) Paris, 23^e ch. B, 25 avr. 1997, Juris-Data n° 1997-021009, préc.

(20) Guy Vigneron, J.-Cl. Copropriété, Fasc. 61 ; J. Lafond, J.-Cl. Formulaire, Fasc. 14.

(21) CE, 6^e et 2^e sous-sect., 4 juill. 1994, JCP N 1995, n° 7, II, p. 280, préc. V. égal. CE, 10^e et 4^e sous-sect., 8 juill. 1988, Juris-Data n° 1988-603980, préc. ; CE, 22 avr. 2005, Juris-Data n° 2005-068446.

(22) CE, 4^e et 1^{re} sous-sect., 10 janv. 1994, Lebon 1994 : « qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la décision attaquée l'immeuble concerné par le projet des travaux n'était pas soumis aux dispositions de la loi susvisée du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis », en relevant que le dépositaire du permis était le seul propriétaire.

(23) CE, 6^e et 2^e sous-sect., 5 mai 1999, JCP N 2000. 32.

(24) CE, 2^e et 7^e sous-sect., 5 déc. 2005, Juris-Data n° 2005-069370.

(25) Patrice Cornille, JCP Constr. et Urb., n° 1, janv. 2006, comm. 19.

(26) Pour aller plus loin, et notamment sur la distinction à opérer selon que le copropriétaire s'est réservé ou non « un droit de construire », v. B. Stemmer, JCP N 2000. 32 ; V. égal. Patrice Cornille, Constr.-Urb., n° 9, sept. 2005, comm. 194.

(27) V. not. Civ. 3^e, 12 mars 1997, JCP N 1997. II. 1185, note J. Lafond : « Doit être réputée non écrite la clause d'un règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à effectuer sans autorisation de l'assemblée générale des travaux, même précisément définis, sur les parties communes de l'immeuble. »

(28) Civ. 3^e, 3 juill. 1984, Bull. civ. III, n° 131.

(29) Civ. 3^e, 30 juin 1988, n° 96-18.301.

(30) Civ. 3^e, 30 juin 1988, Bull. civ. III, n° 142.

(31) Civ. 3^e, 16 mai 2001, Bull. civ. III, n° 66.

(32) V. égal. Paris, 19^e ch., sect. B, 12 nov. 1998, Juris-Data n° 1998-023161, où dans un ensemble composé de deux bâtiments, dont un non construit, les juges rappellent que « dès lors que la première vente sous le régime de la copropriété est intervenue, le statut de la copropriété est devenu intégralement applicable et la répartition des charges doit tenir compte du bâtiment à construire » ; Aix-en-Provence, 16 avr. 1992, Juris-Data n° 1992-049199 : « Les lots dits transitoires dont la partie privative est le droit de construire sur une partie déterminée du sol commun, sont des lots comme les autres, soumis au statut de la copropriété. »

(33) Civ. 3^e, 15 nov. 1989, Bull. civ. III, n° 213.

(34) Civ. 3^e, 16 mai 2001, Bull. civ. III, n° 66, préc.

(35) Civ. 3^e, 3 mai 1990, Bull. civ. III, n° 107.

(36) Civ. 3^e, 9 déc. 1987, RD imm. mars 1988.

(37) Civ. 3^e, 8 févr. 1995, Bull. civ. III, n° 41 : pour la Cour de cassation, il y a lieu de distinguer entre les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun et les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, en se référant au règlement de copropriété pour la détermination des parties communes, et en prenant en considération la consistance, la superficie et la situation des parties privatives pour fixer les quotes-parts de charges communes.

(38) Civ. 3^e, 7 avr. 2004, Juris-Data n° 2004-023258.

(39) H. Périnet-Marquet, *Droit des biens*, JCP n° 14, 3 avr. 2002. I. 126.

(40) Civ. 3^e, 3 juill. 1984, Bull. civ. III, n° 131.

(41) Aix-en-Provence, 4^e ch., 16 avr. 1992, Juris-Data n° 1992-049199.

(42) Versailles, 22 mai 1984, RD imm. 1984. 351 ; Paris, 23^e ch. B, 22 sept. 1995, Juris-Data n° 1995-022735, préc.

(43) Civ. 3^e, 15 nov. 1989, Bull. civ. III, n° 214 : « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique de plein droit dès que sont remplies les seules conditions prévues par l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 » ; Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, Juris-Data n° 2001-146-803, préc. : « Le statut de la copropriété qui est entré en vigueur de plein droit dès qu'à la suite de vente de lots il a existé au moins deux copropriétaires différents ».

(44) Paris, 23^e ch. B, 9 nov. 1984, Juris-Data n° 1984-025888, préc.

(45) CE, 6^e et 2^e sous-sect., 4 juill. 1994, JCP N 1995, n° 7, II. 280, préc.

(46) Civ. 3^e, 15 nov. 1989, Bull. civ. III, n° 214, préc.

(47) Civ. 3^e, 15 nov. 1989, Bull. civ. III, n° 214, préc.