

# Sommaire



5, rue Firmin Gémier  
75018 Paris  
Tél. : 01 42 22 14 14  
Fax : 01 42 22 69 69

## HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX

Réception des adhérents sur RDV uniquement  
> Du lundi au samedi :  
de 8 h à 18 h

## COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

> [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr)

**Publication trimestrielle  
éditée par l'Association nationale de  
la copropriété et des copropriétaires  
ANCC**

**Directeur de la publication :**  
Émilie ALLAIN

**Comité de rédaction :**  
Émilie ALLAIN, Nathalie FIGUIÈRE,  
Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER

**Comité de relecture :**  
Émilie ALLAIN, Nathalie PAINNOT,  
Isabelle BÉRENGER, Nathalie FIGUIÈRE,  
Gérard PRÉVOST

**Photographie :** Thinkstock

**Régie publicitaire :**  
F.F.E. - 15 rue des Sablons - 75116 Paris  
Directeur de la publicité : Patrick Sarfati  
Chef de publicité : Déborah Lanvin  
Tél. : 01.53.36.20.31 - [deborah.lanvin@revue-copropriete.fr](mailto:deborah.lanvin@revue-copropriete.fr)  
Assistante de fabrication : Aïda Pereira  
Tél. : 01.53.36.20.39 - [aida.pereira@ffe.fr](mailto:aida.pereira@ffe.fr)

**Imprimeur :** Imprimerie de Champagne  
ISSN 2261-9828 • Dépôt légal 1<sup>er</sup> trimestre 2015

[www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

## Éditorial Émilie ALLAIN ..... 3

### DOSSIER

## Les parties communes ..... 4

## Actualité juridique

Calcul du taux légal .....	25
L'actualité de la convention collective .....	25

## Bon à savoir

RC et protection juridique .....	28
----------------------------------	----

## Vie de l'association

Salons de Cannes et de Paris .....	30
Revue .....	33
Les délégués de l'ANCC en régions .....	35
Formations du 1 <sup>er</sup> semestre 2015 .....	36

## Courrier des lecteurs

Dérogations ALUR pour les petites copropriétés .....	37
--	----

## Informations économiques

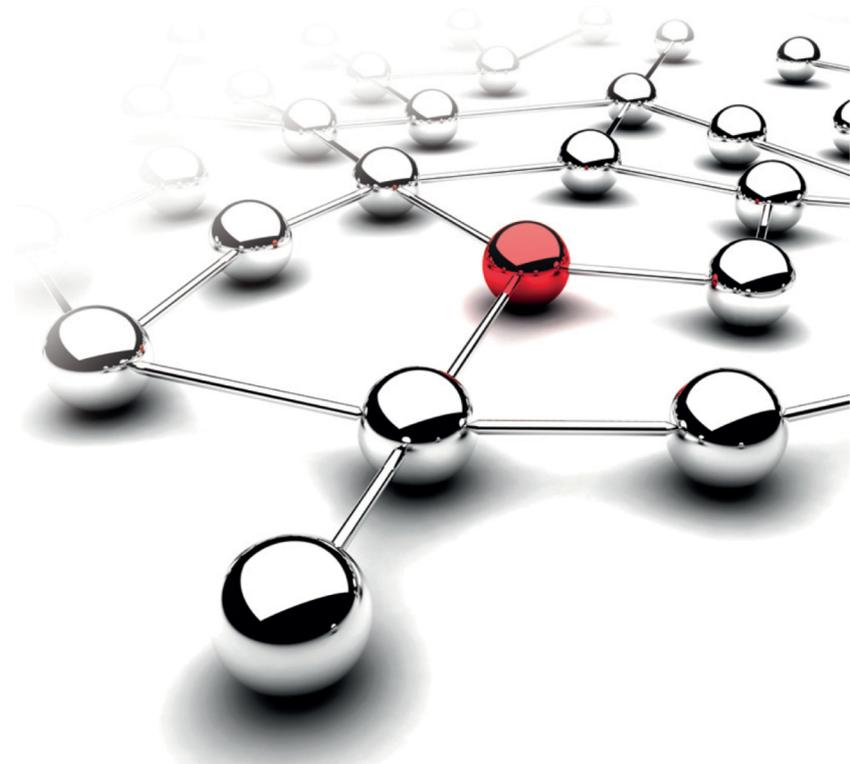
Les chiffres du trimestre .....	39
---------------------------------	----



« *Bien se connaître est essentiel* »

Know your Client ...  
Know your Company ...  
Know your Consultant ...

[www.kyc-consulting.fr](http://www.kyc-consulting.fr)



Tour Pacific Est -11 cours Valmy - 92977 LA DEFENSE PARIS  
Tél. : +33(0)1 75 61 08 08 - Email : [contactRH@kyc-consulting.fr](mailto:contactRH@kyc-consulting.fr)

## LES DANGERS DE L'EXPROPRIATION DES PARTIES COMMUNES DEPUIS LA LOI ALUR



L'article 72 de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové prévoit que lorsque les impayés d'une copropriété menacent la conservation et l'entretien de l'immeuble, les collectivités publiques sont autorisées à prendre possession des parties communes et à les gérer sous couvert d'une redevance ou taxe, votée en Conseil municipal ou communautaire.

Cette ouverture expérimentale, prévue sur les 10 prochaines années, pose plusieurs problèmes de fond.

Qu'en est-il du régime de la copropriété si toutes les parties communes disparaissent ?

Comment sera estimée la valeur de quote-part ainsi expropriée ?

Une copropriété peut avoir 15 % d'impayés sans être en difficulté si elle dispose de fonds de réserve. Dans ce cas, la copropriété pourra-t-elle s'opposer à l'expropriation ?

Ce nouveau régime pose plus de problèmes qu'il n'en résout car si la copropriété est en difficulté, ce n'est pas en supprimant les parties communes que la situation risque de s'améliorer, bien au contraire.

En effet, aujourd'hui lorsqu'un copropriétaire est en difficulté durable, la première solution est de vendre le bien. Si celui-ci est privé des parties communes ou que celles-ci sont soumises au bon vouloir de la mairie ou de la communauté de communes, cela risque de ralentir le processus de vente, voire de l'anéantir.

À ce jour, les acheteurs ont le choix entre la propriété ou la copropriété, l'intérêt de cette dernière, est de mutualiser les coûts d'infrastructure et de décider ensemble de leur montant.

Dans le cas d'une copropriété sans partie commune peut-on encore parler de copropriété ?

C'est une situation inédite qui risque d'effrayer les acheteurs potentiels dans un contexte déjà en crise et d'aggraver la situation des copropriétés en difficulté.

De plus, cette division en volume de fait, peut-elle conduire la collectivité à obtenir la majorité des tantièmes lors des votes en assemblée générale ?

Il n'existe pas d'exemple en France de ce type de gestion en dehors des indivisions dont on sait par ailleurs tout le mal que peuvent en dire les professionnels (notaires, avocats, géomètres et indivisaires eux-mêmes).

En conséquence, nous proposons aux copropriétaires de se mettre à l'abri d'une telle hypothèse en mettant systématiquement les soldes excédentaires en réserve de manière à combler les potentiels impayés et ainsi d'écartier les dangers de l'expérimentation non encadrée de l'article 72 de la loi ALUR.

En attendant, toute l'équipe vous souhaite une excellente année 2015, pleine de joie et de mutualisation. Nous restons à votre écoute pour vous apporter l'aide nécessaire pour réussir vos projets.

**Émilie ALLAIN**  
Présidente de l'ANCC  
Copropriétaire-syndic - Avocate de formation

## ABRÉVIATIONS

*Il est fait usage des abréviations suivantes :*

**AG**, assemblée générale,

**CS**, conseil syndical,

**Décret de 1967**, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

**EDD-RCP**, état descriptif de division - règlement de copropriété,

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

**LRAR**, lettre recommandée avec avis de réception,

**ODJ**, ordre du jour,

**PC**, parties communes,

**PP**, parties privatives,

**P-V**, procès-verbal,

**QP de PC**, quote-part de parties communes,

**RCP**, règlement de copropriété,

**SDC**, syndicat de copropriétaires,

**TGI**, tribunal de grande instance,

**TI**, tribunal d'instance.



# LES PARTIES COMMUNES

Une copropriété se caractérise par « la répartition de la propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis entre plusieurs personnes par lot, chaque lot comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes<sup>1</sup> ». Autrement dit, un immeuble en copropriété comprend des parties privatives dont chaque copropriétaire devient l'unique propriétaire (par exemple, un appartement, un box, une cave, un emplacement de parking, etc.) et des parties communes qui appartiennent en indivision à tous les copropriétaires<sup>2</sup> (par exemple, la toiture de l'immeuble, le hall d'entrée, les espaces verts, l'escalier, etc.). Cette indivision forcée se traduit par l'attribution à chaque copropriétaire d'une quote-part sur ces parties communes. De ce fait, une personne qui



achète dans une copropriété ne se porte pas seulement acquéreur d'une partie privative. Elle devient également propriétaire des parties communes qu'elle va partager et utiliser avec les autres copropriétaires. C'est la raison pour laquelle on parle de l'acquisition d'un lot qui comprend une partie privative et une quote-part sur les parties communes. Cette quote-part, appelée « tantièmes », permet de déterminer le nombre de voix que possède chaque copropriétaire pour voter en AG et son degré de participation aux dépenses relatives aux parties communes (entretien, conservation, administration).

Les parties communes, ou plus exactement les quotes-parts de parties communes, sont indissociables des parties privatives<sup>3</sup> en ce sens où un copropriétaire ne pourrait pas, par exemple, posséder un appartement et céder sa quote-part à une autre personne afin d'être dispensé de payer les charges de la copropriété. Un lot de copropriété est un « tout indivisible ».

Parce qu'elles sont destinées à l'usage de tous les copropriétaires (ou de certains d'entre eux si le RCP a entendu créer des parties communes spéciales, ce qui est généralement le cas lorsque la résidence est composée de plusieurs bâtiments), les droits et les obligations de chacun sur les parties communes doivent être délimités afin d'éviter tout abus. C'est au RCP qu'incombe le soin de fixer des règles de bon sens : ne pas encombrer les couloirs ou les paliers avec des effets personnels (vélo, poussette, cartons), ne pas dégrader ou salir l'escalier en cas de déménagement, ne pas réaliser des travaux susceptibles d'affecter des parties communes sans autorisation (percement du gros œuvre pour y installer un escalier entre deux appartements situés à des niveaux différents, abattre un mur porteur, se brancher sur des canalisations communes, etc.), ne pas arracher des fleurs dans les espaces verts, etc..

Même si tout ceci paraît évident et sensé, les juges sont toutefois très souvent saisis de litiges concernant les parties communes. Il peut s'agir, tout d'abord, d'un problème de qualification, le RCP ayant omis de classer telle ou telle partie de l'immeuble, soit parmi les parties privatives, soit parmi les parties communes. Comment faire alors pour savoir si nous sommes bien en présence d'une partie commune, surtout lorsqu'un copropriétaire en revendique de son côté la propriété ? (I) Il peut s'agir, ensuite, d'un problème de délimitation de droits lorsqu'un RCP ou une AG ont entendu donner à un copropriétaire déterminé un droit de jouissance exclusif sur une partie commune (toit-terrasse, cour, jardin). Le titulaire de ce droit peut-il alors disposer comme bon lui semble de cette partie commune et la copropriété perd-elle tout droit de regard sur cette dernière ? (II) Que se passe-t-il, également, lorsqu'un copropriétaire effectue des travaux sur une partie commune sans aucune autorisation ou tente de s'en approprier une ? De quels moyens d'action dispose le SDC ou un copropriétaire pour faire cesser le trouble ? (III) Enfin, le problème de la vente d'une partie commune à un copropriétaire et ses conséquences sur la répartition des charges est aussi fréquent et source de contentieux (IV).

<sup>1</sup> Art. 1<sup>er</sup> de la loi de 1965.

<sup>2</sup> Art. 2 de la loi de 1965.

<sup>3</sup> Art. 6 de la loi de 1965.

## 1. Le problème de qualification

### A- Absences de liste légale de parties communes

Les copropriétés sont régies par la loi de 1965 et son décret d'application de 1967. Ces deux textes imposent un formalisme assez strict quant au fonctionnement des SDC. Pourtant, et bizarrement, rien n'a été prévu en ce qui concerne les parties privatives et les parties communes.

Aucune liste légale n'existe et le rédacteur du RCP dispose donc d'une grande liberté pour qualifier telle ou telle partie de l'immeuble de privative ou de commune. Mais certaines d'entre elles peuvent échapper à sa vigilance ou être négligées parce qu'elles ne présentent que très peu d'intérêt au moment de l'établissement du RCP. Ainsi en est-il le plus souvent des combles, greniers, débarras et autres réduits.

Cette absence de qualification ne pose pas en soi un réel problème tant que la partie de l'immeuble concernée reste sans affectation particulière et que tous les copropriétaires s'en désintéressent. Mais c'est dès que l'un d'entre eux entend occuper ou aménager cette partie et en revendique la propriété que les conflits commencent à naître. La plupart du temps, le

SDC estime qu'il s'agit d'une partie commune du fait qu'elle n'est pas décrite comme faisant précisément partie du lot du copropriétaire, tandis que ce dernier la considère plutôt comme une partie privative de par son emplacement par rapport à son lot. Il n'est pas rare, en effet, de voir le copropriétaire du dernier étage s'attribuer d'office le grenier ou les combles situés au-dessus de son appartement ou s'accaparer le débarras se trouvant sur son palier au motif qu'il est le seul à habiter à cet étage.



Que faire alors pour départager le SDC et le copropriétaire contestataire sachant qu'au bout du compte, il s'agit aussi de savoir qui de la copropriété ou du copropriétaire devra supporter le coût des travaux d'entretien ou de réparation de cette partie d'immeuble ou sera tenu responsable en cas de dommages causés par celle-ci ?

### B- Le critère de l'usage

Confrontés à ce problème, les tribu-

naux ont tenté de mettre en place une méthode, d'apparence simple, mais qui peut parfois s'avérer difficile d'application car il n'existe que très rarement deux cas de figure strictement identiques. Tout est donc une question d'appréciation au cas par cas.

La méthode consiste à définir le caractère commun ou privatif d'une partie de l'immeuble en fonction des critères posés par les articles 2 et 3 de la loi de 1965. Le premier de ces textes stipule que

*« Sont privatives les parties des bâtiments ou des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. »* Le second énonce, dans son premier alinéa, que

*« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. »* C'est donc la **notion d'usage** qui permettrait de faire la différence entre une partie privative et une partie commune. Soit l'usage de la partie de l'immeuble est réservé à un seul copropriétaire et il s'agit d'une partie privative, soit l'usage est collectif et il s'agira alors plutôt d'une partie commune, sachant toutefois que l'usage de certaines parties communes peut être réservé à certains copropriétaires seulement.



En application des critères d'usage ou d'utilité collectifs, **ont été considérés comme parties communes en l'absence de précision dans le RCP :**

- Des chemins sablés desservant plusieurs maisons<sup>4</sup> ;
- Des WC auxquels un lot avait un droit d'accès mais qui étaient également à l'usage du concierge<sup>5</sup> ;
- Une porte palière et un palier desservant deux lots d'un même étage<sup>6</sup> ;
- L'allée centrale d'une terrasse aménagée en parc de stationnement dès lors qu'elle comporte des jardinières communes et permet d'accéder à d'autres lots<sup>7</sup> ;
- Un vide-sanitaire, même s'il n'est accessible que par l'appartement d'un des copropriétaires dont il est séparé par un mur partie commune, dès lors que sa fonction est isolante et que de multiples canalisations communes y sont incluses<sup>8</sup>.

Les **combles ou greniers** donnent aussi matière à réflexion. Il a été jugé que si les combles avaient pour fonction de permettre l'accès à la toiture ou à des éléments d'équipements communs pour en assurer l'entretien et la réparation, il s'agissait de parties communes<sup>9</sup>. Il en est de même s'ils abritent le vase d'expansion du chauffage collectif<sup>10</sup>, si une trappe d'accès aux combles, située au-dessus de l'escalier desservant le premier étage, permet d'y accéder sans pénétrer dans l'appartement du copropriétaire qui en revendique la propriété<sup>11</sup>, ou lorsque les combles, qui ne sont pas fractionnés par des cloisons, sont accessibles directement depuis les parties communes par des trappes de visite pratiquées en plafond des couloirs du dernier étage<sup>12</sup>. À l'inverse, le caractère privatif des combles a été retenu si en raison de la disposition matérielle des lieux, ils sont réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire<sup>13</sup>, s'ils n'abritent aucun élément d'équipement commun<sup>14</sup> ou si, compte tenu de la configuration des lieux, ils ne peuvent être utilisés que par le copropriétaire dont le lot en commande l'accès<sup>15</sup>. Il est à noter toutefois que la Cour de cassation a pris soin de préciser que si des combles sont des parties privatives lorsqu'ils sont réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou lorsqu'ils ne peuvent être utilisés que par un copropriétaire dont le lot en commande l'accès, ils restent cependant une partie commune lorsque cet usage exclusif et cet accès par le lot d'un copropriétaire résultent d'une voie de fait de ce dernier qui a procédé à des travaux en posant une trappe dans le plafond de son appartement sans autorisation de l'AG et alors que la configuration des lieux résultant de la construction de l'immeuble ne prévoyait pas un accès et un usage privatif des combles<sup>16</sup>. Le critère de « l'usage » ne peut donc pas être exclusif de tout autre et les juges se doivent de prendre en compte d'autres éléments. Notamment, lorsque des combles ne sont accessibles qu'à partir du lot d'un copropriétaire, ils peuvent être qualifiés de parties communes s'ils abritent depuis l'origine une volumineuse gaine VMC externe<sup>17</sup>.

En outre, il peut arriver qu'au moment où le tribunal est saisi, seul un copropriétaire utilise une partie de l'immeuble qui n'a pas été qualifiée par le RCP. Mais très souvent, cet usage exclusif est né de la pratique et s'apparente plus en une simple tolérance ou un état de fait. Prenons l'exemple des WC sur les paliers de chaque étage d'un immeuble. En général, ils sont à l'usage de tous les occupants d'un même étage. Donc ils pourraient être classés comme des parties communes selon l'article 3 de la loi de 1965. Mais si tous ces occupants sauf un, installent des WC dans leur appartement, il n'y a plus qu'un seul utilisateur. L'usage est donc exclusif par la force des choses, sans pour autant que l'on puisse en déduire qu'il s'agit bien dès l'origine d'une partie privative.

Le critère de l'usage peut également s'avérer d'un grand secours en cas de **mentions contradictoires dans le RCP**. Dans une affaire où le RCP classait tour à tour les balcons et les loggias dans les parties communes et dans les parties privatives, les juges ont retenu que ces balcons et loggias ne pouvaient être qualifiés de parties communes du fait qu'ils n'étaient

<sup>4</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 9 juin 1999, dossier CSAB n° 78, nov. 1999, n° 127.

<sup>5</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 1999, Dr. et patrimoine, déc. 1999, p. 79.

<sup>6</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 avr. 2002, Loyers et copr., comm. n° 191.

<sup>7</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 20 juin 2001, n° 1034 FS-D, aff. Amiel.

<sup>8</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 avr. 2002, n° 677 D : BPIM mars 2002, n° 208.

<sup>9</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 1995, Loyers et copr., août-sept. 1995, n° 381.

<sup>10</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 2 déc. 2004, AJDI, 2005, p. 144.

<sup>11</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 sept. 2006, Rev. Administrer, déc. 2006, p. 77.

<sup>12</sup> CA Paris, 2 déc. 2009, AJDI 2010, p. 232.

<sup>13</sup> CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 10 oct. 2012, Rev. Administrer, mai 2013, p. 47.

<sup>14</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 6 oct. 1993, RD imm. 1995, p. 537.

<sup>15</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 22 mars 2007, JurisData n° 2007-329200.

<sup>16</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 janv. 2007, AJDI, 2007, p. 843.

<sup>17</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 15 déc. 2009, Rev. Administrer, mars 2010, p. 45.



accessibles que depuis les appartements. Ils ont donc considéré que cet accès unique correspondait à un usage exclusif<sup>18</sup>.

Faire la différence entre une partie commune et une partie privative n'est pas une tâche aisée lorsque le RCP reste muet sur ce point, d'autant qu'il n'existe pas, à proprement parler, de parties communes « par nature<sup>19</sup> ». En effet, les critères posés par les articles 2 et 3 précités ne sont pas d'ordre public. Cela signifie qu'un RCP peut qualifier de partie commune une partie de l'immeuble qui est pourtant à l'usage d'un seul copropriétaire (par exemple, une canalisati-

on individuelle d'évacuation des eaux usées) ou à l'inverse classer dans les parties privatives une partie de l'immeuble qui présente une utilité pour tous les copropriétaires (par exemple, une toiture-terrasse constituant la couverture du bâtiment). Ceci est parfaitement légal. Un juge ne pourrait pas, par conséquent, fonder son jugement en prenant comme base de réflexion d'autres RCP, chacun d'entre eux étant un document unique et contractuel (par exemple, il ne pourrait pas qualifier d'office de partie commune une loge de concierge au prétexte qu'il s'agit de la qualification la plus souvent donnée par les RCP, alors que celui de la

copropriété concernée a entendu faire de la loge un lot auquel sont attachés des tantièmes de parties communes)<sup>20</sup>. Ce n'est donc que lorsque le RCP n'apporte aucune précision sur le caractère commun ou privatif d'une partie de l'immeuble que le critère de l'usage exclusif ou collectif reprend tout son intérêt.

### C- Les parties présumées communes par la loi

Dans certains cas, il ne sera pas nécessaire de rechercher si la partie de l'immeuble qui fait débat est à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou au contraire, est affectée à l'usage collectif. En effet, le législateur a fixé une liste de parties d'immeuble qui sont présumées communes **si le RCP est muet ou s'il comporte des informations contradictoires**. Ainsi, « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

- Le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- Le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- Les locaux des services communs ;
- Les passages et corridors<sup>21</sup> ».

Sur la base de ce texte, la jurisprudence a, lors de l'étude de cas particuliers, présumé parties communes (liste non limitative) :

- Pour la catégorie « sol » : la

<sup>18</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 9 avr. 2013, Rev. Administrer, juill. 2013, p. 58.

<sup>19</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 23 janv. 1991, Loyers et copr., 1991, n° 129.

<sup>20</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 19 juin 1996, Inf. rap. copr., avr. 1997, p. 8.

<sup>21</sup> Art. 3, al. 2, de la loi de 1965.



totalité du sol composant l'assiette foncière de la copropriété, y compris les parties sur lesquelles sont édifiées des constructions, ainsi que le tréfonds ;

- Pour la catégorie « **gros œuvre** » : les planchers et plafonds des appartements et des caves, la toiture de l'immeuble, les murs de soutènement de l'immeuble, ses fondations, les murs porteurs, les châssis vitrés fixés dans le béton et non manœuvrables par les copropriétaires, les conduits de fumées, l'escalier ;
- Pour la catégorie « **locaux des services communs** » : le local chaufferie, la salle de réunion, le local vide-ordures ;
- Pour la catégorie « **passages et corridors** » : le passage et les dégagements des caves, les couloirs desservant les appartements à chaque étage.

La présomption de partie commune peut également jouer en cas **d'informations contradic-**

**toires** contenues dans le RCP. Le cas le plus fréquent est celui des jardins attenants à des pavillons. Ces jardins sont souvent décrits dans l'EDD comme bénéficiant en jouissance exclusive au propriétaire du pavillon, alors qu'en même temps le RCP qualifie de partie commune « *la totalité du sol, bâti ou non bâti* ». La doctrine<sup>29</sup> et la jurisprudence<sup>30</sup> en déduisent alors que la propriété exclusive des jardins n'est que celle de la superficie, la totalité du sol restant partie commune.

De tout ce qui précède, force est de constater que de trop nombreux litiges existent encore en la matière alors qu'une rédaction minutieuse du RCP permettrait de les éviter.

## 2. La jouissance exclusive d'une partie commune

### A- Définition

Il arrive très fréquemment qu'un RCP attribue la jouissance exclu-

sive d'une partie commune au copropriétaire déterminé d'un lot, souvent justifiée par la configuration des lieux<sup>31</sup>. Il peut s'agir par exemple, de la jouissance exclusive d'une cour au profit du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée, de celle d'une toiture-terrasse au profit du propriétaire du lot du dernier étage ou bien encore de celle d'un jardin attenant au pavillon d'un copropriétaire.

Ce droit de jouissance s'exerce donc sur une partie de bâtiment ou de sol qui demeure par définition commune, ce qui signifie d'une part, que le bénéficiaire de ce droit n'en est pas propriétaire<sup>32</sup> et d'autre part, que le SDC conserve le pouvoir de décider de travaux y afférents et nécessaires à son entretien ou à sa conservation<sup>33</sup>.

Il peut être donné par le RCP (ou ultérieurement par une décision d'AG) à titre temporaire, à titre viager (il s'éteindra alors au décès du bénéficiaire)<sup>34</sup>, à titre personnel et révocable<sup>35</sup> ou à une personne nommément identifiée<sup>36</sup>. Mais le plus souvent, le droit de jouissance exclusif est donné à titre perpétuel<sup>37</sup>.

Pour la catégorie « **canalisations** » : il peut s'agir de canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ou de chauffage<sup>22</sup>. Mais elles ne sont présumées parties communes que si elles sont afférentes à un élément d'équipement commun ou à un service collectif. Par exemple, le caractère commun a été reconnu à une canalisation qui n'est pas située à l'intérieur d'un appartement mais qui passe au travers du gros œuvre et qui se trouve identiquement à chaque étage<sup>23</sup>. Il en est de même d'une canalisation encastrée dans une dalle partie commune, non apparente et ne pouvant être atteinte que par dégradation du gros œuvre<sup>24</sup>. La culotte destinée à accueillir les eaux vannes d'un appartement est également une partie commune lorsqu'elle est située hors du lot<sup>25</sup>. Mais serait une partie privative une canalisation qui aurait pour fonction d'évacuer vers les conduites collectives les eaux ménagères ou usées d'un copropriétaire<sup>26</sup> même si elle est, par ailleurs, encastrée dans le gros œuvre et inaccessible<sup>27</sup>. Il a également été jugé qu'une canalisation peut être qualifiée de privative alors même qu'elle traverse des parties communes ou d'autres locaux privatifs dès lors qu'elle ne dessert pas plusieurs lots ou qu'elle n'est pas afférente à un élément d'équipement commun<sup>28</sup>.

<sup>22</sup> « Les canalisations en copropriété », G. Gil, *Inf. rap. copr.*, janv./fév. 2014, p. 17.

<sup>23</sup> CA Paris, 6<sup>e</sup> ch., 21 déc. 2000, AJDI, 2001, p. 258.

<sup>24</sup> CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 16 mars 2011, *Rev. Administrer*, juin 2011, p. 42.

<sup>25</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 18 déc. 2011, n° 1798 FS-D, *aff. Synd. Copro.*, 54 rue Blanche à Paris.

<sup>26</sup> CA Paris, 19<sup>e</sup> ch., 22 juin 2000, dossier CSAB n° 89, févr. 2001, n° 128.

<sup>27</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 2000, AJDI 2000, p. 822.

<sup>28</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 2 mai 2012, n° 10-17366.

<sup>29</sup> D. Sizaïre, *Statut de la copropriété des immeubles bâtis*, note 105, p. 44.

<sup>30</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 22 nov. 2001, *Constr.-urb.*, juill.-août 2002, comm. n° 175.

<sup>31</sup> « La jouissance privative d'une partie commune », L. Guégan, *Rev. Administrer*, juin 2011, p. 16.

<sup>32</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 22 mai 1973, *Bull. Civ. III*, n° 359.

<sup>33</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. C, 5 oct. 2006, *Loyers et copr.*, 2007, comm. n° 15.

<sup>34</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 13 nov. 2003, *Rev. Administrer*, mars 2004, p. 39.

<sup>35</sup> CA Paris, 2<sup>e</sup> ch., 20 mars 1992, *RD imm.*, 1992, p. 367.

<sup>36</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 13 nov. 2003, AJDI, 2004, p. 39.

<sup>37</sup> CA Paris, 19<sup>e</sup> ch. B, 20 fév. 1998, *Loyers et copr.*, oct. 1998, n° 255.

## B- Droit d'usage du copropriétaire

Un droit de jouissance exclusif ne confère pas à son titulaire un droit de propriété, mais un simple droit d'usage<sup>38</sup>. Il doit par conséquent veiller à **conserver** la partie commune dont il a la jouissance à **l'identique**. C'est la raison pour laquelle un copropriétaire n'a pas le droit de transformer en local clos une courette<sup>39</sup>, de couvrir en dur une terrasse<sup>40</sup>, d'affouiller le sol de son jardin pour y aménager une piscine<sup>41</sup>, d'étendre du linge sur une cour<sup>42</sup>, de poser du carrelage sur une partie d'un jardin<sup>43</sup> ou encore de fermer une partie d'une terrasse en déposant l'ancienne baie donnant sur celle-ci et en l'équipant d'un parquet pour agrandir le salon de 19 m<sup>2</sup> afin d'y loger un piano à queue<sup>44</sup>. Mais rien ne lui interdit d'y apporter des aménagements dans les limites de ce qui est prévu et autorisé par le RCP. Par exemple, le copropriétaire qui bénéficie de la jouissance exclusive d'une terrasse peut parfaitement y installer une table ou des chaises.

Ce sont surtout les **constructions réalisées sans autorisation** sur des parties communes avec jouissance exclusive qui suscitent des problèmes au sein des copropriétés. Les décisions de justice rendues

dans ce domaine sont abondantes, ce qui témoigne de l'ampleur du phénomène : construction de vérandas, de pergolas ou d'abris de jardin sur des terrasses ou des jardins, constructions de garage, etc.. La jurisprudence est évolutive et fluctuante sur ce point.

En effet, dans un premier temps les juges opéraient une distinction entre les constructions « légères et aisément démontables » et les constructions « en dur ». Dans la première hypothèse, les travaux étaient assimilés à ceux visés à l'article 25 b de la loi de 1965, à savoir des travaux privatifs affectant des parties communes et/ou l'aspect extérieur de la copropriété. Une autorisation devait alors être donnée par l'AG à la majorité dite de l'article 25 de la loi de 1965 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires)<sup>45</sup>. Dans la seconde hypothèse, les travaux nécessitaient l'achat à la copropriété du droit à construire (droit qui appartient en principe au SDC et qui est accessoire aux parties communes conformément à l'article 3, alinéa 2, de la loi de 1965). Une telle décision relevait alors de la double majorité de l'article 26 de la loi<sup>46</sup> (majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant

au moins les deux tiers des voix du syndicat).

Dans un second temps, cette distinction a semblé être abandonnée par les juges qui exigeaient que la construction obtienne l'accord de l'AG à la double majorité de l'article 26, indépendamment du fait de savoir si elle était « légère » ou « en dur »<sup>47</sup>. Dès lors que la construction était réalisée sur une partie commune avec jouissance exclusive, elle requerrait l'achat du droit à construire au SDC.

Plus récemment, un arrêt a semblé jeter le doute et revenir à la distinction entre construction « légère » et construction « en dur », en retenant dans cette affaire que la construction de la véranda ne pouvait relever seulement d'un vote à la majorité dite de l'article 25 de la loi de 1965 car « elle ne peut être considérée comme un ouvrage léger ou amovible dès lors qu'elle dispose d'un ancrage dans le mur maître »<sup>48</sup>.

Dans tous les cas de figure, le copropriétaire ne peut se dispenser d'obtenir au préalable l'autorisation de l'AG au prétexte qu'il s'est vu délivrer un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux par la mairie<sup>49</sup>. De

<sup>38</sup> Dernièrement, Cass, 3<sup>e</sup> civ., 2 oct. 2013, *Info. rap. copr.*, mars 2014, p. 9, n° 9.

<sup>39</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 21 mai 1986, D. 1987, *inf. rap.*, p. 287.

<sup>40</sup> TGI Paris, 7 mai 1980, *Inf. rap. copr.*, 1980 p. 210.

<sup>41</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 9 juill. 2013, *Rev. Administrer*, nov. 2013, p. 54.

<sup>42</sup> CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 16 nov. 2011, *Loyers et copr.*, mars 2012, comm. n° 93.

<sup>43</sup> CA Aix-en-Provence, 27 janvier 2010, *Info. rap. copr.*, mars 2013, p. 8, n° 1.

<sup>44</sup> CA Versailles, 30 janv. 2012, *AJDI* 2013, p. 359.

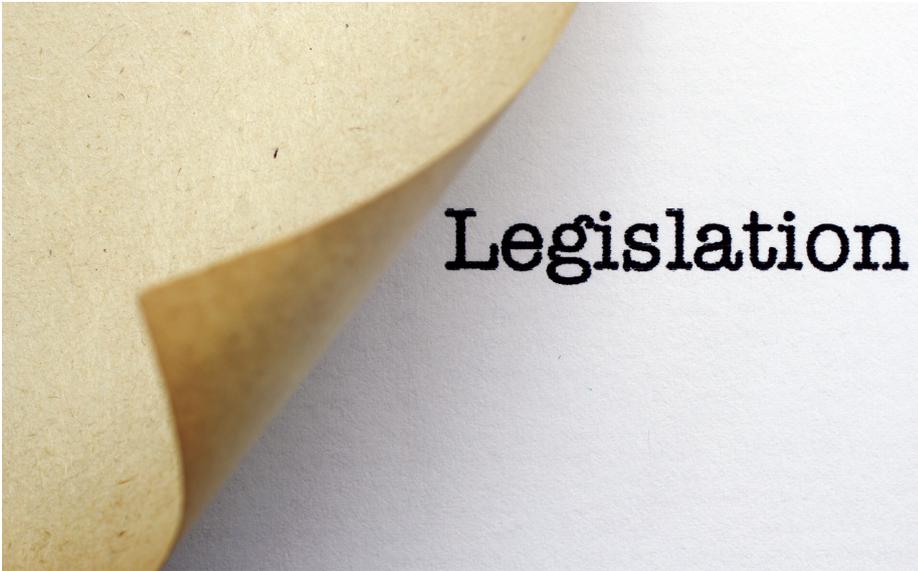
<sup>45</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 9 mars 2005, *Loyers et copr.*, 2005, comm. n° 103.

<sup>46</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 nov. 2004, *Rev. Administrer*, mars 2005, p. 42.

<sup>47</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 8 nov. 2006, *Loyers et copr.*, 2007, comm. n° 18.

<sup>48</sup> CA Aix-en-Provence, 26 janv. 2010, *Loyers et copr.*, 2011, comm. n° 98.

<sup>49</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ. 6 déc. 2000, *AJDI*, 2001 p. 256.



# Legislation



même, il reste bien évident que la construction projetée par le copropriétaire ne peut être acceptée par l'AG que si elle n'est pas interdite par le RCP, et si elle ne risque pas de porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou aux modalités de jouissance de leurs lots. À défaut, un vote à l'unanimité s'avérerait nécessaire<sup>50</sup>.

Par ailleurs, l'absence de droit de propriété sur la partie commune sur laquelle s'exerce la jouissance exclusive interdit au copropriétaire de **vendre ou de louer** celle-ci séparément de son lot. En effet, « *Le droit de jouissance constitue l'accès-soire de la partie privative du lot ; il reste par conséquent attaché au lot qui en bénéficie et ne peut être*

*cédé au profit de quiconque* »<sup>52</sup>. C'est la raison pour laquelle un copropriétaire dont le lot comprend un appartement et la jouissance d'un jardin ne peut vendre le premier à une personne différente de celle à laquelle il céderait ou louerait le second<sup>53</sup>. De même, le titulaire d'un droit de jouissance ne peut pas non plus renoncer à son droit au profit d'un autre copropriétaire ou d'une personne tierce, même au moyen d'une convention<sup>54</sup>. Toutefois, l'ensemble de ces principes est remis en cause par un arrêt récent de la Cour de cassation qui autorise dorénavant le copropriétaire d'un lot auquel est attaché un droit de jouissance exclusif sur une partie commune à céder uniquement cette jouissance au copropriétaire d'un autre lot si la copropriété a donné son accord<sup>55</sup>. La décision doit être prise en AG à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 et aura pour corollaire une modification de l'EDD et du RCP (aux frais du copropriétaire cédant la jouissance).

### Réserve du droit de construire sur une partie commune

Un copropriétaire peut exceptionnellement se voir accorder un droit de construire sur une partie commune. On parle alors de « clause de réserve ». Ce cas de figure est prévu par l'article 37 de la loi de 1965, mais est soumis à des conditions de fond et de forme assez strictes. En effet, et selon ce texte, « *Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.*

« *Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.*

« *Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.*

« *Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.* »

Ainsi, et plus clairement, lorsque le RCP autorise le titulaire d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune à y édifier une construction, cette prérogative doit être exercée avant l'expiration d'un délai de dix ans, décompté à partir de la date d'établissement du règlement (si ce dernier a été rédigé avant la loi de 1965, ce délai expirait le 10 juillet 1975). Les RCP établis après la loi de 1965 doivent obligatoirement comporter une description précise de la construction autorisée. Si le copropriétaire se conforme à ces prescriptions, la clause de réserve lui permet ainsi de réaliser ladite construction sans accord de l'AG.

Passé le délai de dix ans, le copropriétaire ne perd pas son droit de construire, mais il ne peut simplement plus l'exercer sans autorisation préalable de l'AG. La construction devra donc être acceptée par cette dernière à la double majorité de l'article 26 (voir ci-dessus). Plusieurs arrêts récents sont en ce sens<sup>51</sup>.

### C- Droits et obligations de la copropriété

De son côté, et comme nous l'avons déjà signalé, le SDC conserve un droit de regard sur la partie commune sur laquelle s'exerce le droit de jouissance. Cela signifie que l'AG peut parfaitement décider la **réalisation de travaux** qui s'avèrent nécessaires à en assurer l'entretien ou la réfection, même si le titulaire du droit n'est pas d'accord (par exemple, décision d'installer une canalisation commune

<sup>50</sup> Art. 26, av. d. al., de la loi de 1965.

<sup>51</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ. 24 mai 2006, *Loyers et copr.*, 2006, comm. n<sup>o</sup> 172.

<sup>52</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 16 févr. 2006, *Loyers et copr.*, 2006, comm. n<sup>o</sup> 138.

<sup>53</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 janv. 1990, *Rev. Administrer*, oct. 1990, p. 50.

<sup>54</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 4 janv. 1990, *Rev. Administrer*, oct. 1990, p. 50.

<sup>55</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2013, *Rev. Administrer*, mars 2014, p. 44.



sous le sol d'un jardin partie commune avec jouissance exclusive)<sup>56</sup>. Toutefois, une copropriété ne peut pas décider, sauf à l'unanimité, de travaux qui entraîneraient pour le copropriétaire titulaire du droit de jouissance exclusif une impossibilité d'en jouir normalement, comme la décision d'édifier sur cette partie commune des constructions<sup>57</sup>.

Les travaux étant afférents à une partie commune, leur coût doit normalement être supporté par tous les copropriétaires, ce qui n'est pas toujours très bien compris ou accepté par les occupants de l'immeuble compte tenu de son usage privatif. Mais généralement, il ne s'agit de **prendre en charge que les travaux qui touchent à la structure de la partie commune et non à sa partie superficielle** (ou revêtement), cette dernière devant

être entretenue par le copropriétaire lui-même<sup>58</sup>. Ainsi, et en principe, tous les travaux relatifs à l'étanchéité des balcons, terrasses ou toitures-terrasses incombent à la copropriété<sup>59</sup>. Un arrêt récent est venu préciser où se situait la délimitation entre l'infrastructure et la superstructure d'un balcon : « *Si le carrelage posé sur le balcon est une partie privative, la dalle du balcon en dessous et en particulier sa jonction maçonnée avec le mur de façade de l'immeuble, constitue une partie commune.* » De ce fait, si cette dalle n'est pas étanche, c'est au SDC de prendre en charge les travaux d'étanchéité<sup>60</sup> (sauf

si le dispositif d'étanchéité a été endommagé par de nombreux travaux réalisés par les propriétaires successifs du lot)<sup>61</sup>. Toutefois, cette règle générale ne trouve à s'appliquer que **si le RCP n'en dispose pas autrement**. En effet, un RCP pourrait parfaitement qualifier de partie privative le gros œuvre des terrasses et prévoir que les travaux d'étanchéité seront supportés par les copropriétaires qui bénéficient de leur jouissance<sup>62</sup>. À l'inverse, une clause pourrait valablement mettre à la charge de la copropriété tous les frais liés aux terrasses, y compris ceux afférents à leur entretien ou remise en état<sup>63</sup>, ou bien encore prévoir, pour les travaux d'étanchéité seulement, une répartition du coût en fonction d'un certain pourcentage entre le copropriétaire et la copropriété.

Lorsque la jouissance exclusive concerne un **jardin** faisant partie d'un lot, il a été jugé que la copropriété pouvait parfaitement décider de supprimer des arbres s'y trouvant<sup>64</sup>, de remplacer des arbres malades par d'autres végétaux<sup>65</sup>, de procéder à l'élagage des arbres qui occasionnaient une nuisance au copropriétaire d'un lot voisin<sup>66</sup>, ou bien encore à la taille et au remplacement d'arbres de haute futaie existant dès la construction de la copropriété<sup>67</sup>. Quant aux travaux « courants », le RCP précise souvent qu'ils incombent au copropriétaire bénéficiaire de la jouissance exclusive (par exemple, tonte de la pelouse ou coupe des haies).

Le RCP doit être scrupuleusement respecté car il n'existe pas de mode légal de répartition du montant des travaux afférents à une partie commune assortie d'un droit de jouissance.

Toutefois, il reste évident que la copropriété n'a jamais à prendre en charge financièrement la dépose et la repose des **aménagements privatifs** réalisés par le copropriétaire,

<sup>56</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 10 sept. 2008, *Rev. loyers*, 2008, p. 516.

<sup>57</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 2 oct. 2002, *Loyers et copr.*, 2003, comm. n° 51.

<sup>58</sup> Voir le dossier central de notre revue n° 89.

<sup>59</sup> CA Versailles, 4<sup>e</sup> ch., 5 déc. 2011, *Loyers et copr.*, 2012, comm. n° 221.

<sup>60</sup> CA Montpellier, 23 janv. 2014, *Loyers et copro.*, juin 2014, comm. n° 185.

<sup>61</sup> CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 19 févr. 2014, *Loyers et copr.*, juin 2014, comm. n° 195.

<sup>62</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 oct. 1990, *Loyers et copr.*, nov. 1990, comm. n° 485.

<sup>63</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 1995, *Loyers et copr.*, août-sept. 1995, comm. n° 386.

<sup>64</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 11 avr. 2002, *Loyers et copr.*, 2002, comm. n° 268.

<sup>65</sup> CA Versailles, 4<sup>e</sup> ch., 29 nov. 2004, *Rev. Administrer*, mars 2005, p. 41.

<sup>66</sup> CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 29 sept. 2010, *Loyers et copr.*, 2011, comm. n° 24.

<sup>67</sup> CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch., 6 juin 2008, *Loyers et copr.*, 2009, comm. n° 74.



notamment s'ils sont inamovibles. Ainsi, si des travaux d'étanchéité sur une toiture-terrasse impliquent de démolir les jardinières scellées au sol non prévues par le RCP et placées par le copropriétaire sans autorisation de l'AG, « les dépenses liées à la dépose et à la remise en état de ces aménagements incombent au copropriétaire qui les a installés sur une partie commune dont il n'a que la jouissance »<sup>68</sup>.

## D- Création et modification du droit de jouissance par l'AG

### 1. Création

La plupart du temps, le droit de jouissance sur une partie commune est inscrit dans le **RCP**. De ce fait, peu importe que lors de la vente d'un lot, l'acte de vente ne mentionne pas par erreur qu'est attachée à ce lot la jouissance exclusive d'une cour et d'un jardin. L'acquéreur peut revendiquer le bénéfice de ce droit dès lors que le RCP en fait mention<sup>69</sup>.

Cependant, l'**AG** détient également le pouvoir d'attribuer un droit de jouissance exclusif au copropriétaire d'un lot. La décision relève alors de la double majorité de l'article 26<sup>70</sup>, sauf si le droit de jouis-

sance exclusif n'est accordé qu'à titre précaire (auquel cas, la majorité de l'article 24 est suffisante)<sup>71</sup>. Mais il ne doit pas s'agir d'une décision arbitraire et elle doit, dans certains cas, s'accompagner d'une contrepartie pour les autres copropriétaires. À titre d'exemple, il est permis de citer le cas d'une copropriété dotée d'emplacements de parking qualifiés de parties communes par le RCP. Or, le nombre de ces emplacements était bien inférieur à celui des copropriétaires. D'où des problèmes de stationnement et des conflits entre les résidents. L'AG avait alors décidé d'attribuer la jouissance de ces parkings à certains copropriétaires, en l'occurrence à ceux qui possédaient dans l'immeuble un appartement à titre de résidence principale et l'habitaient par conséquent toute l'année. Bien qu'il s'agissait de critères objectifs, les juges ont annulé la résolution de l'AG au motif qu'elle « entraînant une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes sans contrepartie pour les copropriétaires lésés »<sup>72</sup>. Même si la Cour ne le dit pas clairement, on peut supposer que la contrepartie à laquelle elle fait référence est d'ordre financier. De même, une AG ne peut accor-

der à deux copropriétaires dont les lots sont situés au premier étage de l'immeuble un droit de jouissance exclusif sur une terrasse dès lors que cette décision porte atteinte au droit de jouissance d'un local commercial situé au rez-de-chaussée en privant son propriétaire de lumière naturelle<sup>73</sup>.

La création d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune au profit d'un copropriétaire a pour conséquence de permettre à ce dernier d'améliorer son cadre de vie et d'occuper ou d'utiliser seul une partie de l'immeuble qui jusqu'à présent pouvait être utilisée par tous les autres copropriétaires. De ce fait, la valeur de son lot s'en trouve augmentée, ce qui justifie d'attribuer à ce lot des tantièmes de charges supplémentaires (lorsque le droit de jouissance exclusif est prévu dès la mise en copropriété, les tantièmes du lot dans lequel est intégré ce droit en tiennent en principe déjà compte).

### 2. Suppression ou modification

Bien que souveraine, l'AG n'a pas le droit de **supprimer** un droit de jouissance exclusif accordé à un copropriétaire, qu'il ait été institué par le RCP ou une décision d'AG car il s'agit généralement d'un droit réel et perpétuel. Elle ne pourrait pas, par exemple, décider de le retirer à son bénéficiaire au motif qu'il ne l'utilise pas<sup>74</sup> ou vendre une partie commune grevée d'un droit de jouissance exclusif<sup>75</sup>. Dans ces deux cas de figure, un vote à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires serait nécessaire, ce qui implique le vote favorable du copropriétaire bénéficiaire du droit de jouissance exclusif.

<sup>68</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 avr. 2002, *Loyers et copr.*, 2002, comm. n° 220.

<sup>69</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 juill. 2007, n° 06-13.264.

<sup>70</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 1979, *Gaz. Pal.*, 1979, I, somm. p. 120.

<sup>71</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 2 mars 2010, *Rev. Administrer*, juill. 2010, p. 49.

<sup>72</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 27 janv. 2000, *Loyers et copr.*, 2000, comm. n° 147.

<sup>73</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 29 mars 2007, *JurisData* n° 2007-330095.

<sup>74</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 juin 1997, *Loyers et copro.*, 1997, comm. n° 296.

<sup>75</sup> CA Paris, 19<sup>e</sup> ch. B, 15 déc. 2000, *AJDI*, 2001, p. 149.



De la même manière, une AG n'a pas le pouvoir de **modifier** ce droit, en le réduisant, en l'étendant à d'autres copropriétaires ou en en déplaçant l'assiette. Dans la première hypothèse, il pourrait s'agir, par exemple, pour le SDC de réaliser des travaux sur une terrasse qui entraîneraient une impossibilité, pour le copropriétaire bénéficiaire du droit de jouissance exclusif, d'en jouir de la même manière qu'auparavant, la superficie de cette dernière se trouvant amputée de plus de la moitié<sup>76</sup>. Dans la seconde hypothèse, nous pouvons citer le cas d'une cour, partie commune, mais dont la jouissance exclusive avait été accordée par le RCP uniquement aux copropriétaires des lots du rez-de-chaussée. Seuls ces derniers pouvaient y faire stationner leur véhicule. Cependant, d'autres copropriétaires

avaient également pris l'habitude, de manière occasionnelle, de garer leur voiture dans cette cour. Ils avaient alors demandé à l'AG de leur accorder un droit permanent de stationnement dans cette cour. La décision a été adoptée. Mais elle a été annulée par les juges qui ont retenu que « seuls pouvaient consentir à étendre le droit de jouissance sur la cour les titulaires officiels de ce droit. La décision ne pouvait ainsi être imposée à ces copropriétaires qu'à l'unanimité du fait de l'atteinte portée aux modalités de jouissance de leurs droits »<sup>77</sup>.

Enfin, dans la troisième hypothèse, il a été jugé que l'AG n'avait pas le droit de déplacer un emplacement de parking dont un copropriétaire a la jouissance exclusive<sup>78</sup>.

Ici encore et dans ces trois hypothèses, un vote à l'unanimité des

voix de tous les copropriétaires est requis.

### E- Droit de jouissance exclusif et prescription

La jurisprudence admet qu'un copropriétaire puisse acquérir un droit de jouissance exclusif par **prescription trentenaire** s'il justifie d'actes de possession continus et non d'une simple tolérance<sup>84</sup>. Mais la prescription ne peut pas jouer sur une cour commune si un autre copropriétaire dont le lot donne sur cette cour s'est vu reconnaître judiciairement le droit d'avoir accès à cette cour<sup>85</sup>.

Ici, il ne s'agit pas, pour un copropriétaire, de devenir propriétaire d'une partie commune, mais seulement de se voir reconnaître un droit exclusif sur cette dernière qui va, par la force des choses, être rattachée à son lot et en devenir l'accessoire apportant ainsi une plus-value justifiant l'augmentation des tantièmes de charges attachés au lot. En contrepartie, le copropriétaire devra prendre seul en charge tous les frais d'entretien de cette partie commune (sauf décision contraire de l'AG ou disposition du RCP) sans pour autant en disposer à sa guise ou se dispenser d'une autorisation d'AG s'il souhaite réaliser des travaux.

#### Lot composé uniquement d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune

Certains RCP font référence à des lots très particuliers dont la partie privative est composée uniquement de la jouissance exclusive d'un jardin ou d'une cour par exemple, cette jouissance étant assortie de tantièmes. Or, et en vertu de l'article 1<sup>er</sup>, al. 1, de la loi de 1965, on ne peut parler de « lot » que si deux éléments sont réunis : une partie privative qui appartient en propre à un copropriétaire et une quote-part sur les parties communes. Comme nous l'avons vu, un droit de jouissance n'est pas un droit de propriété mais un simple droit d'usage sur une partie commune. Il ne peut à lui-seul constituer la partie privative d'un lot puisque ce droit s'exerce sur une partie d'immeuble ou de sol qui n'appartient pas au copropriétaire<sup>79</sup>. Un droit de jouissance sur une partie commune doit, par conséquent, toujours constituer l'accessoire d'un lot (un appartement, par exemple). Et le fait qu'un tel lot se voit affecté de tantièmes n'est pas assimilable à un droit de propriété au profit du copropriétaire<sup>80</sup>. Ces tantièmes ne sont pas des tantièmes de propriété, mais des tantièmes de charges déterminant dans quelle proportion le copropriétaire doit participer au paiement des dépenses de la copropriété<sup>81</sup>.

Malgré le caractère illégal de ce type de lot, il a été jugé que l'annulation du lot par un juge ne peut avoir pour effet de faire disparaître le droit de jouissance exclusif dont bénéficiait le copropriétaire<sup>82</sup>. Le lot « irrégulier » ne devient pas inexistant car le copropriétaire qui le détient reste titulaire d'un droit réel et perpétuel<sup>83</sup>.

<sup>76</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch.B, 14 janv. 1999, *Loyers et copro.*, 1999, comm. n° 165.

<sup>77</sup> CA Poitiers, 3<sup>e</sup> civ., 22 janv. 2002, *Loyers et copro.*, 2002, comm. n° 240.

<sup>78</sup> CA Montpellier, 1<sup>er</sup> ch. D, 19 nov. 2008, *JurisData* n° 2008-006584.

<sup>79</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 8 oct. 2008, *Loyers et copro.*, 2008, comm. n° 285.

<sup>80</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 3 janv. 2006, *Rev. Administrer*, mars 2006, p. 50.

<sup>81</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2008, *Loyers et copro.*, 2008, comm. n° 139.

<sup>82</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 7<sup>er</sup> mars 2006, *Loyers et copro.*, 2006, comm. n° 112.

<sup>83</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 2 déc. 2009, *AJDI*, 2010, p. 644.

<sup>84</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 24 oct. 2007, *Loyers et copro.*, 2007, comm. n° 255.

<sup>85</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 9 sept. 2008, *Rev. loyers*, 2008, p. 516.



### Jouissance exclusive et loi Carrez

Lorsqu'un copropriétaire entend vendre son appartement ou son pavillon, il doit indiquer la superficie de son lot dans l'acte de vente en application de la loi Carrez. Mais s'il bénéficie aussi de la jouissance d'une partie commune (jardin, terrasse ou balcon), la superficie de cette dernière ne doit pas être prise en compte dans le mode de calcul puisque, par définition, il ne s'agit pas d'une partie privative. Ainsi, si à titre informatif, le vendeur indique à l'acquéreur la surface de la partie commune assortie d'un droit de jouissance exclusif et que les mesures s'avèrent être inexactes, aucune diminution de prix ne pourra être demandée par le cessionnaire, une telle demande ne pouvant concerner que les parties privatives<sup>86</sup>.

### 3. Travaux affectant des parties communes et tentative d'appropriation

En vertu de l'article 4 de la loi de 1965, les parties communes appartiennent en indivision à tous les copropriétaires ou à certains d'entre eux (dans le cas de parties communes spéciales). De ce fait, chacun a le droit de les utiliser ou d'en jouir librement « *sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* »<sup>87</sup>. En d'autres termes, aucun copropriétaire ne doit adopter un comportement qui empêcherait le droit d'usage concurrent d'un autre copropriétaire sur une partie commune ou qui aurait pour conséquence la réalisation de travaux sur des parties communes sans autorisation des autres occupants de l'immeuble.

Pourtant, ce genre d'attitude est monnaie courante en copropriété. En effet, il n'est pas rare de constater qu'un copropriétaire occupe illégalement une partie commune ou s'octroie des droits sans autorisation de l'AG. Parfois même, l'attitude du copropriétaire ou l'ampleur des travaux réalisés par ses soins sur les parties communes sont telles que les tribunaux parlent « d'appropriation » de parties communes. Toute la difficulté réside

dans la distinction entre les agissements qui ont pour simple conséquence d'affecter des parties communes et ceux qui sont assimilés à un accaparement de parties communes.

#### A- Différence entre une affectation et une appropriation de partie commune

##### 1. Notion d'affectation et d'appropriation

Il y a **affectation** de parties communes lorsque l'attitude du copropriétaire ou les travaux réalisés n'ont pas pour but d'intégrer la partie commune dans son lot, mais seulement de l'utiliser à des fins personnelles afin d'améliorer ses conditions de vie et de confort. À titre d'exemple, il est permis de citer la création d'une mezzanine dans un appartement<sup>88</sup>, le branchement d'un sanibroyeur sur le réseau commun d'évacuation<sup>89</sup>, la pose de Velux sur le toit de l'immeuble pour éclairer les combles<sup>90</sup>, la pose d'un climatiseur en façade<sup>91</sup>, la réouverture d'une fenêtre obstruée<sup>92</sup> ou bien encore la pose de barreaux aux fenêtres<sup>93</sup>.

À l'inverse, pour que l'on puisse parler **d'appropriation**, il faut être en présence d'une situation où un copropriétaire se comporte comme le propriétaire d'une partie

de bâtiment ou de terrain qualifiée de partie commune par le RCP et que son comportement ait pour but de parvenir à sa privatisation en l'intégrant dans son lot. Les juges ont retenu le critère d'appropriation lorsque, par exemple, un copropriétaire transforme une courette intérieure en la couvrant pour y créer une salle de bains<sup>94</sup>, lorsqu'il construit une piscine sur un jardin dont il n'a que la jouissance exclusive<sup>95</sup>, lorsqu'il ferme à clé un couloir commun<sup>96</sup>, lorsqu'il clôture un parking qui empiète sur les parties communes et gêne le copropriétaire voisin<sup>97</sup>, lorsqu'il plante une citerne à gaz dans le sous-sol d'une cour commune<sup>98</sup>, ou lorsqu'il procède à l'édification de skydômes et de cheminées sur des terrasses ainsi qu'à la mise en place d'un circuit d'arrosage<sup>99</sup>.

<sup>86</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 2 juill. 2008, *Inf. rap. copr.*, sept. 2008, p. 16.

<sup>87</sup> Art. 9 de la loi de 1965.

<sup>88</sup> CA Paris, pôle 4, ch. 2, 15 janv. 2014, *Info. rap. copr.*, juill.-août 2014, p. 11, n° 9.

<sup>89</sup> CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 28 sept. 2011, *Rev. Administrer*, déc. 2011, p. 68.

<sup>90</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 14 déc. 1990, *Loyers et copr.*, févr. 1991, comm. n° 93.

<sup>91</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 2 déc. 2009, *Loyers et copr.*, 2010, comm. n° 180.

<sup>92</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 12 mai 1993, *RD imm.* 1993, p. 409.

<sup>93</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 déc. 2007, *AJDI*, 2008, p. 492.

<sup>94</sup> TGI Paris, 13 juill. 1976, *D.* 1976, IR, n° 188, p. 313.

<sup>95</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 9 juill. 2013, *Rev. Administrer*, nov. 2013, p. 54.

<sup>96</sup> TGI Paris, 19 mai 1976, *D.* 1976, *Inf. rap.*, p. 313.

<sup>97</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 1990, *Inf. rap. copr.*, 1990, p. 210.

<sup>98</sup> CA Paris, 8<sup>e</sup> ch. D, 3 févr. 1999, *BPIM fév.* 2000, p. 19.

<sup>99</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 nov. 2012, *Info. rap. copr.*, juill.-août 2014, p. 10, n° 7.

## Exemple pratique



Imaginons un copropriétaire qui possède un appartement au rez-de-chaussée. Sous cet appartement, se trouvent des caves. Le copropriétaire veut percer une trémie entre le sol de son appartement et le plafond des caves afin d'aménager ces dernières en chambres. Si les caves sont qualifiées par le RCP de parties privatives, le percement du gros œuvre doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'AG car les travaux **affectent** une partie commune. Si, au contraire, les caves sont qualifiées de parties communes,

de tels travaux s'apparentent en une **appropriation** puisque les caves n'appartiennent pas au copropriétaire.

## La clause de fonds de couloir

Dans certains RCP, il n'est pas rare de constater la présence d'une clause qui autorise par avance un copropriétaire qui deviendrait propriétaire de tous les lots d'un même palier à intégrer le couloir qui dessert ces lots dans son nouveau lot issu de la réunion des anciens logements. Bien qu'une telle clause ait pour objet d'autoriser un copropriétaire à s'approprier une partie commune sans autorisation de l'AG et sans contrepartie financière, la jurisprudence tend à en reconnaître la validité. Deux arrêts ont, par exemple, été rendus en ce sens. L'un a admis la licéité de la clause d'un RCP stipulant que « *dans le cas où une même personne viendrait à être propriétaire de lots contigus ou non mais desservis par des parties communes non indispensables à l'usage des autres lots, ce copropriétaire pourrait utiliser ces parties communes à usage privatif en les incorporant à son lot ou à ses lots de copropriété*<sup>100</sup> ». En effet, les juges ont retenu dans cette affaire que le couloir que le copropriétaire avait incorporé à son lot en vertu de cette clause ne comportait aucun compteur ni branchement électrique et ne desservait que les seuls lots qui étaient sa propriété. Suivant le même raisonnement, un autre arrêt<sup>101</sup> a validé la clause d'un RCP qui autorisait le propriétaire de plusieurs chambres de service voisines à les réunir afin de constituer un logement plus important, tout en bénéficiant du droit de jouissance exclusif sur la partie de dégagement ou de palier commun desservant exclusivement ces lots, avec la faculté de se clore au droit dudit dégagement.

Toutefois, un arrêt a semblé condamner ce type de clause en retenant que cette dernière a pour effet de priver par avance l'AG de ses pouvoirs de décision et de disposition sur les parties communes<sup>102</sup>.

<sup>100</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 21 oct. 2008, AJDI 2009, p. 38.

<sup>101</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 25 janv. 2011, Rev. Administrer mai 2011, p. 47.

<sup>102</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ. 11 févr. 2009, Loyers et copr. 2009, comm. n° 101



## 2. Conséquences pratiques

Que nous soyons en présence d'un comportement ou des travaux qui tendent, soit à affecter des parties communes, soit à se les approprier, le copropriétaire doit au préalable demander une autorisation à l'AG.

En ce qui concerne la notion **d'affectation**, l'article 25 b de la loi de 1965 édicte que tous les travaux privatifs affectant des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent être autorisés par l'AG à la **majorité de l'article 25** de la loi (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires) indépendamment du fait de savoir si le copropriétaire a obtenu par ailleurs une autorisation administrative. La demande, faite au syndic par lettre recommandée avec avis de réception, doit être accompagnée d'un document précisant « l'implantation et la consistance des travaux »<sup>103</sup>. Ces travaux doivent être conformes à la destination de l'immeuble, ne pas être interdits par le RCP et ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas demandé l'accord de l'AG

avant le début des travaux, il peut être obtenu exceptionnellement après leur exécution<sup>104</sup> à cette même majorité (bien que l'AG ne soit pas tenue de ratifier les travaux<sup>105</sup>).

Lorsque l'AG refuse les travaux demandés par le copropriétaire, deux solutions s'offrent à ce dernier. Il peut tout d'abord contester la validité de la décision<sup>106</sup> dans les deux mois suivant la notification du P.-V. s'il a eu la qualité d'opposant ou de défaillant (absent non-représenté)<sup>107</sup>, en tentant d'invoquer par exemple un abus de majorité (il en est ainsi lorsque l'AG refuse à un commerçant l'autorisation d'installer une climatisation en façade alors qu'il en existe déjà plusieurs<sup>108</sup>). S'il obtient gain de cause, le copropriétaire ne sera pas pour autant autorisé par le juge à effectuer les travaux désirés (il pourra seulement les présenter pour accord à une nouvelle AG). Pour qu'il en soit autrement, il faut utiliser une autre solution : demander une autorisation judiciaire<sup>109</sup>. Le juge peut en effet être saisi par le copropriétaire dans les dix ans suivant la notification du P.-V. de l'AG ayant refusé les travaux<sup>110</sup> si ces derniers n'ont pas

déjà été exécutés<sup>111</sup>. Ces travaux doivent s'apparenter à des travaux d'amélioration pour le lot du copropriétaire (par exemple, la création d'une gaine d'évacuation des fumées et odeurs afin de permettre l'exploitation d'un restaurant<sup>112</sup>). Ils peuvent être légèrement différents de ceux présentés à l'AG si le projet soumis au juge a pour but de répondre aux critiques de la copropriété afin de les rendre conformes à ses exigences<sup>113</sup>. Même si cette voie de recours permet au juge de se substituer à l'AG en autorisant à sa place les travaux souhaités par un copropriétaire mais refusés par ses soins, elle ne donne pas pour autant tous les pouvoirs au magistrat. En effet, le juge ne peut pas autoriser des travaux qui auraient pour conséquence une appropriation des parties communes<sup>114</sup>, une atteinte à la destination de l'immeuble<sup>115</sup> ou aux droits des autres copropriétaires<sup>116</sup>.

Si la copropriété est confrontée à un problème **d'appropriation** de parties communes, une régularisation ne peut être votée qu'à la **double majorité de l'article 26** de

<sup>103</sup> Art. 10, al. 2, du décret de 1967.

<sup>104</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 20 nov. 1985, Bull. Civ. III, n° 150.

<sup>105</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ. 20 mars 2002, JCP G 2002, IV, 1780.

<sup>106</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ. 14 mars 2006, Rev. Administrer, juill. 2006, p. 60.

<sup>107</sup> Art. 42, al.2, de la loi de 1965.

<sup>108</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 16 juin 2009, Rev. Administrer, oct. 2009, p. 58.

<sup>109</sup> Art. 30, al. 4, de la loi de 1965.

<sup>110</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 16 déc. 2009, Loyers et copr., 2010, comm. n° 85.

<sup>111</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 19 janv. 1994, RD imm. 1994, p. 303.

<sup>112</sup> CA Paris, 16 janv. 2013, Rev. Administrer, avr. 2013, p. 62.

<sup>113</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 4 juin 2014, n° 13-15.400.

<sup>114</sup> Par exemple, la privatisation d'une surface de 34 m<sup>2</sup> : CA Paris, pôle 4, 2<sup>e</sup> ch., 26 févr. 2014, Loyers et copr., juin 2014, comm. n° 188.

<sup>115</sup> Par exemple, l'installation d'une véranda dans un immeuble comportant de nombreuses terrasses privatives en décrochement a été considérée comme rompant son équilibre architectural : Cass, 3<sup>e</sup> civ. 10 déc. 2003, Rev. Administrer, févr. 2004, p. 44.

<sup>116</sup> Par exemple, la transformation d'une toiture-terrasse inaccessible en terrasse accessible par percement d'une trémie et la pose d'un garde-corps : CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 30 oct. 2003, Rev. Administrer, avr. 2004, p. 53.



la loi de 1965 (majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix du SDC), voire dans certains cas à l'unanimité. Cette régularisation peut consister à ratifier les travaux effectués par le copropriétaire sur la partie commune (la copropriété acceptant alors de lui concéder le droit de construire ou d'affouiller le sol qui sont des droits accessoires aux parties communes), à lui vendre la partie commune en question du fait notamment de l'ampleur des travaux réalisés ou de son annexion effective, ou encore à lui accorder un droit de jouissance exclusif.

### B- Délai d'action du syndicat ou d'un copropriétaire

Cette différence entre « affectation » et « appropriation » de parties communes est très importante car elle permet de déterminer dans quel délai le SDC peut agir en justice pour faire cesser le trouble. La jurisprudence reconnaît également depuis plusieurs années le même droit d'action à tout copropriétaire<sup>117</sup> sans que ce dernier ait à démontrer l'existence d'un préjudice personnel distinct de celui du syndicat<sup>118</sup>.



### Action en justice à entreprendre

Que la copropriété soit confrontée à un problème d'affectation ou d'appropriation de parties communes, une mise en demeure doit toujours être adressée dans un premier temps par le syndicat au copropriétaire fautif. Celle-ci doit revêtir la forme d'un recommandé avec avis de réception et fixer une date butoir d'exécution. En cas d'échec, une action en référé devra être engagée devant le TI ou le TGI du lieu de situation de l'immeuble. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire (bien que conseillée) et le syndicat peut agir seul sans autorisation de l'AG (art. 55 du décret de 1967). Il s'agit d'une procédure permettant au SDC d'obtenir rapidement un jugement faisant injonction au copropriétaire, selon le cas, soit de remettre les choses en l'état antérieur, soit de rendre la partie commune occupée ou annexée illégalement. Ce dernier se verra contraint de régler une astreinte par jour de retard. Une assignation au fond peut aussi être envisagée mais elle est moins rapide et plus contraignante car une autorisation préalable de l'AG est obligatoire avant que le syndicat puisse mettre en œuvre une telle procédure.

En présence de travaux **afffectant** des parties communes, réalisés sans autorisation préalable de l'AG, et n'ayant pas fait l'objet d'une ratification a posteriori par celle-ci, la copropriété dispose d'un délai de **dix ans** à compter du jour où a été commise l'infraction<sup>119</sup> pour saisir la justice et demander la remise en état<sup>120</sup>. Il en sera de même lorsqu'un copropriétaire a réalisé des travaux différents de ceux autorisés par l'AG (par

exemple, l'agrandissement d'une véranda ayant eu pour conséquence un empiètement sur le sol commun<sup>121</sup>). Si les travaux ont été effectués par l'ancien propriétaire d'un lot, l'action du SDC peut parfaitement être dirigée contre le propriétaire actuel de ce lot, à charge pour ce dernier d'exercer une action en garantie contre son vendeur (action récursoire)<sup>122</sup>.

À l'inverse, en cas d'**appropriation** de parties communes et de refus de régularisation par l'assemblée ou d'absence de demande de régularisation par le copropriétaire, la copropriété peut agir dans un délai de **trente ans** à compter de la connaissance des faits<sup>123</sup>.

<sup>117</sup> Récemment, CA Aix-en-Provence, 16 janv. 2014, *Loyers et copr.*, juin 2014, comm. n° 184.

<sup>118</sup> « L'action individuelle en cas de violation du RCP, d'atteinte aux parties communes et d'appropriation de parties communes », D. Rocher, *Rev. Administrer*, déc. 2012, p. 29.

<sup>119</sup> CA Aix-en-Provence 28 nov. 1996, D. 1998, somm. p. 123.

<sup>120</sup> Art. 42, al. 1<sup>er</sup>, de la loi de 1965.

<sup>121</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 19 juin 2013, *Loyers et copr.*, oct. 2013, comm. n° 282.

<sup>122</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 10 janv. 2008, *AJDI*, 2008, p. 220.

<sup>123</sup> Art. 2227 du Code civ., et Cass, 3<sup>e</sup> civ. 16 janv. 2008, *Loyers et copr.*, 2008, comm. n° 91



Pour résumer, si l'action du SDC tend à titre principal à demander la **restitution d'une partie commune et accessoirement la démolition des constructions** irrégulièrement réalisées sur cette partie commune, il s'agit d'une action réelle se prescrivant par **trente ans**<sup>124</sup>, tandis que si l'action

tend à titre principal à demander uniquement la **démolition des constructions**, nous sommes en présence d'une action dite personnelle prescrite par **dix ans**<sup>125</sup>. Toutefois, la jurisprudence est fluctuante dans ce domaine et tend parfois à appliquer le délai de trente ans aux actions personnelles<sup>126</sup>, rendant ainsi plus complexe le traitement des dossiers<sup>127</sup>.

### C- La prescription acquisitive

Face à un problème d'**appropriation** de parties communes par un copropriétaire, il est primordial que la **copropriété réagisse** car, dans le cas contraire, ce dernier peut en **devenir légalement propriétaire** au bout de trente ans, voire de dix ans dans le cadre d'une prescription allégée. Mais les arrêts rendus en la matière démontrent que dans la grande majorité des cas, les conditions pour pouvoir prescrire valablement ne sont pas remplies.

En application de l'article 2261 du Code civil : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. » À titre

d'exemple, la Cour d'appel de Paris a estimé que ces critères n'étaient pas réunis dans l'affaire qui était soumise à son appréciation et qui a donné lieu à l'arrêt du 30 avril 2002<sup>128</sup>. Partant du principe que « la prescription acquisitive ne peut résulter que d'actes ni clandestins, ni discontinus, ni équivoques », les juges ont refusé de reconnaître que la portion de toiture-terrasse attenante au lot du copropriétaire du dernier étage et clairement identifiée par le RCP comme étant une partie commune, était devenue une partie privative. Notamment, le fait que l'appartement était doté d'une porte-fenêtre ouvrant de plain-pied sur cette terrasse n'était pas un élément concluant car pour les juges, la présence de cette porte-

fenêtre s'expliquait tout simplement pour des raisons pratiques, à savoir faciliter l'accès au toit afin que la copropriété puisse y effectuer des travaux d'entretien et de réparation. En outre, la pose par le copropriétaire de bacs à fleurs sur cette terrasse, n'a pas non plus été reconnue comme suffisante pour caractériser des actes de possession continus, publics et dépourvus d'équivoque : « les aménagements effectués n'emportant pas la preuve d'une volonté non équivoque de s'approprier privativement la partie commune, du fait de leur caractère mobiles et saisonniers. »

Au contraire, une courette, partie commune, qui avait été couverte d'une toiture depuis plus de trente ans sans que la copropriété n'intervienne en demandant au copropriétaire de remettre les choses en l'état et alors que les travaux réalisés étaient visibles de tous, a pu bénéficier de la prescription acquisitive<sup>129</sup>.

Pour bénéficier de la **prescription abrégée de dix ans**, le copropriétaire doit être en mesure de justifier qu'il remplit les exigences de l'article 2272, al. 2, du Code civil : « Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par 10 ans. » La **bonne foi** n'a pas été démontrée, par exemple, dans une affaire où un copropriétaire avait aménagé des lots au sous-sol d'un bâtiment et les avait reliés à son appartement situé juste au-dessus par la mise en place d'un escalier intérieur. En effet, les juges ont

### Qu'entend-on par prescription ?

Par définition, et de manière générale, une prescription permet de consolider une situation par l'écoulement d'un délai. On parle de « prescription **acquisitive** » lorsque l'écoulement du délai a pour effet de faire acquérir un droit à celui qui le revendique (par exemple, revendiquer la propriété d'un bien). Mais une prescription peut aussi être « **extinctive** » lorsque l'écoulement du délai fait perdre un droit du fait de l'inaction prolongée du titulaire de ce droit.

<sup>124</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 7 déc. 2006, AJDI, 2007, p. 212.

<sup>125</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 25 janv. 2007, AJDI, 2007, p. 398.

<sup>126</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 20 nov. 2002, Bull. Civ. III, n° 232.

<sup>127</sup> « Emptement et prescription », V. Zaleski-Sicard, Rev. loyers, juill. août 2013, p. 352.

<sup>128</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 30 avr. 2002, Loyers et copr., oct. 2002, comm. n° 241

<sup>129</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 22 avr. 1992, RD. Immo., 1992, p. 368.

considéré que le copropriétaire ne pouvait pas ignorer que ces lots étaient des parties communes, le RCP étant très clair sur ce point<sup>130</sup>. Le **juste titre** ne peut pas résulter de l'EDD du RCP auquel la jurisprudence ne reconnaît en général aucune valeur contractuelle<sup>131</sup> (bien que les derniers arrêts rendus en la matière semblent marquer une évolution dans des cas très particuliers<sup>132</sup>), d'indications figurant dans un acte de vente qui seraient contraires, soit à celles du RCP<sup>133</sup>, soit à celles de l'EDD<sup>134</sup>. Ainsi, le fait pour un copropriétaire de revendiquer la propriété d'un couloir dont le rattachement à son appartement figurait dans son acte d'achat n'est pas suffisant pour pouvoir bénéficier de la prescription décennale car le vendeur s'était lui-même approprié ce couloir<sup>135</sup>. Un contrat de bail d'habitation n'est pas non plus un juste titre au sens de l'article 2272, al. 2, du Code civil : dans le cas où un locataire occupait une partie de couloir, partie commune, qui apparaissait dans la description des locaux donnés à bail, il a été jugé que « *La copropriété ne peut accepter le fait accompli d'une occupation illicite d'une partie commune au motif qu'elle résulterait d'un bail. Et le fait que le couloir litigieux dessert plusieurs lots appartenant au même copropriétaire n'est pas suffisant. Ainsi, tant que la procédure régulière de mutation n'aura pas été respectée et n'aura pas abouti à un changement de titulaire, le couloir reste une partie commune que la copropriété est en droit de revendiquer* »<sup>136</sup>.

Enfin, un copropriétaire ne peut pas revendiquer la prescription acquisitive (de dix ou trente ans) s'il a bénéficié d'une simple tolérance durant plusieurs années : « *Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent*

*fonder ni possession, ni prescription* » (art. 2262 du Code civil). La Cour de cassation a ainsi retenu que « *Dès lors qu'un copropriétaire bénéficie d'une simple jouissance sur une partie commune, non créative de droits conformément à l'article 2232<sup>137</sup> du Code civil, et que l'action du syndicat tend à mettre fin à l'occupation de cette partie commune, le copropriétaire ne peut invoquer une quelconque prescription acquisitive* »<sup>138</sup>.

#### La prescription acquisitive nécessite une régularisation devant notaire

Si les conditions sont réunies pour qu'un copropriétaire puisse bénéficier de la prescription acquisitive (il peut le prouver par tous moyens, notamment des témoignages), ce dernier se doit de régulariser sa situation devant un notaire qui devra au préalable s'assurer qu'il n'y a pas d'opposition de la part du SDC. Un acte de propriété sera dressé et un modificatif au RCP sera établi. Ces deux documents seront ensuite publiés à la Conservation des hypothèques par les soins du notaire.

Les problèmes d'appropriation de parties communes sont assez fréquents et sont souvent décelés au moment de la vente du lot d'un copropriétaire, le notaire s'apercevant que la description du bien cédé ne correspond pas à celle figurant dans le RCP<sup>139</sup>. Le processus de la vente se trouve alors normalement retardé le temps que le copropriétaire régularise les

choses et obtienne, si possible, les autorisations qui s'imposent, parmi lesquelles figure l'achat a posteriori de la partie commune qu'il s'est indûment appropriée.

## 4. La vente d'une partie commune

Les parties communes d'un immeuble en copropriété peuvent parfaitement faire l'objet d'une vente au profit d'un copropriétaire ou d'une personne extérieure à la copropriété<sup>140</sup>. **Plusieurs raisons** sont susceptibles d'expliquer une telle opération : la partie commune ne présente aucun intérêt pour la collectivité des copropriétaires, elle est laissée à l'abandon, un copropriétaire se l'est appropriée sans autorisation, enfin son entretien est financièrement trop coûteux pour la copropriété.

<sup>130</sup> CA Paris, 14<sup>e</sup> ch. A, 9 juin 1999, aff. Belamiri c/ Synd. des copr., du 17, rue du Dragon à Paris, n° 1999/00427.

<sup>131</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ. 8 juill. 1992, Info. rap. copr., 1993, p. 10.

<sup>132</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 3<sup>e</sup> civ., 20 mai 2008, Rev. Administrer, août-sept. 2008, p. 46.

<sup>133</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 28 nov. 2001, AJDI, 2002, p. 310.

<sup>134</sup> CA Paris, pôle 4, ch. 2, 12 sept. 2012, Info. rap. copr., mars 2014, p. 9, n° 10.

<sup>135</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 1<sup>er</sup> avr. 1998, Loyers et copr., 1998, comm. n° 312.

<sup>136</sup> CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 14 mars 2002, Inf. rap. copr., janv. 2003, p. 12, n° 2.

<sup>137</sup> L'article 2232 a été remplacé par l'actuel article 2262.

<sup>138</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 mars 2004, Rev. Administrer, nov. 2005, p. 35. Dans cette affaire, il était question d'un RCP qui stipulait que les constructions (appentis) qui existaient dans la cour commune pouvaient être provisoirement conservées en l'état, et utilisées par les copropriétaires. Or, plus de trente ans après la création de la copropriété, un copropriétaire estimant qu'il était devenu propriétaire de l'un de ces appentis, avait demandé l'autorisation de le rénover avant de l'aménager. La copropriété avait non seulement refusé de faire droit à sa requête, mais encore, l'avait mis en demeure de quitter les lieux. Les juges ont donné raison à la copropriété.

<sup>139</sup> « La régularisation des annexions de parties communes : mode d'emploi », T. Delesalle, Loyers et copr., déc. 2011, p. 7.

<sup>140</sup> « La cession d'une partie commune », Barnier-Sztabowicz, AJDI, oct. 2007, p. 736.



Le **SDC** peut être à l'origine d'une **offre de vente** de parties communes. Cette hypothèse peut se rencontrer, par exemple, lorsque la copropriété a décidé de se passer des services du gardien-concierge et que la loge se trouve alors sans affectation particulière. Plutôt que de continuer à l'entretenir inutilement et à frais communs, le SDC préfère la céder. La vente d'une partie commune peut également s'avérer intéressante pour la copropriété en permettant une entrée d'argent pour le financement de travaux onéreux<sup>141</sup> (ravalement, réfection de la toiture, remplacement d'une chaudière ancienne par une chaudière plus performante, etc.). Mais la plupart du temps, c'est un **copropriétaire** qui se trouve être à l'initiative de la **demande d'achat** d'une partie commune du fait notamment de la proximité de celle-ci par rapport à son lot (cour, débarras, combles, etc.).

### A- La préparation du dossier

Le copropriétaire doit constituer un dossier avant de présenter sa demande d'achat à l'AG. Comme pour toute vente, celle d'une partie commune nécessite un **accord entre les parties sur la chose et le prix pour** que la vente soit parfaite (art. 1583 du Code civil). Le défaut d'indication du prix à l'ordre du jour peut empêcher toute prise de décision ou justifier son report à une prochaine réunion (toutefois, si l'AG statue dans de telles

conditions, la résolution est susceptible d'être annulée en justice). Il en sera de même si une formule vague est employée, telle que « prix à débattre » sans aucune indication d'un chiffre précis, car une AG n'est pas une salle de vente aux enchères. Il a été jugé qu'il n'y

avait pas eu accord sur la chose et le prix dans le cas où un copropriétaire intéressé par l'achat d'une fraction de couloir commun avait voté « contre » la décision de l'AG se prononçant sur cette vente car il trouvait le prix proposé par la copropriété trop élevé<sup>142</sup>.

### Comment évaluer le prix d'une partie commune ?

La tâche n'est pas aisée, d'autant qu'il existe plusieurs méthodes de calcul<sup>143</sup>. Lorsqu'il est question, par exemple, d'intégrer une partie commune à un appartement (couloir, palier, etc.), certains professionnels prennent comme base de référence le prix du m<sup>2</sup> du logement auquel ils appliquent une décote. Il peut être aussi tenu compte du coût des travaux que le copropriétaire devra supporter pour incorporer la partie commune dans son lot, ou à l'inverse de la plus-value que l'achat de la partie commune va apporter à l'appartement du copropriétaire. C'est d'ailleurs parfois ce dernier argument qui est mis en avant dans certaines copropriétés et qui explique que le prix de vente demandé soit exorbitant. L'enjeu peut être important lorsque l'on sait que le prix d'achat doit être réparti entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes. Or, et bien que certaines parties communes ne présentent absolument aucun intérêt pour eux ou qu'ils n'y ont jamais prêté une attention particulière, des copropriétaires n'hésitent pas à faire monter les enchères même si ce ne sont que quelques m<sup>2</sup> qui sont en jeu. Une telle attitude est regrettable car le gain à diviser est souvent beaucoup plus faible que le montant total déboursé par le copropriétaire acheteur. Ce type d'acharnement risque de dégrader l'ambiance au sein de la résidence.

Parfois même, la copropriété soumet son accord à des conditions abusives, comme par exemple la prise en charge par le copropriétaire de la réfection de la totalité de la toiture de l'immeuble en échange de la cession des combles.

Quoiqu'il en soit, la vente d'une partie commune ne peut être consentie pour un prix symbolique. En effet, un SDC n'ayant pas pour objet de consentir des actes de disposition à titre gratuit (ce qui aurait pour

conséquence de léser les intérêts des copropriétaires), les tribunaux censurent très souvent les ventes réalisées à vil prix, c'est-à-dire à un prix dérisoire ou inexistant<sup>144</sup>. Ainsi, bon nombre de décisions d'AG sont-elles annulées par les juges pour ce motif<sup>145</sup>.



<sup>141</sup> « Quelles ressources financières pour une copropriété ? », M.-H. Martial, *Info. rap. copr.*, sept. 2014, p. 25.

<sup>142</sup> CA Paris, pôle 4, 2e ch., 28 mars 2012, *Info. rap. copr.*, mars 2013, p. 8, n° 4.

<sup>143</sup> « L'estimation de la valeur vénale des parties communes d'un immeuble », P. Benoit et N. Benoit, *AJDI* sept. 2012, p. 578.

<sup>144</sup> Etude précitée « La régularisation des annexions de parties communes : mode d'emploi », T. Delesalle, *Loyers et copr.*, déc. 2011 p. 7.

<sup>145</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ. 23 mai 2007, *JurisData* n° 2007-038937.

La vente d'une partie commune a pour conséquence d'en modifier la qualification, en la transformant en une partie privative. Or, et comme nous l'avons vu précédemment, qui dit « partie privative » dit également « tantièmes ». La **création d'un nouveau lot** va ainsi s'imposer même dans l'hypothèse où la vente aurait uniquement pour but d'intégrer une partie commune à un lot et non d'en faire un lot à part entière. Le recours à un géomètre-expert s'avère, par conséquent, nécessaire. Sa mission va consister à modifier l'EDD et le RCP en y faisant figurer un nouveau lot, et à évaluer les tantièmes qui y seront attachés<sup>146</sup>.

La jurisprudence s'est montrée évolutive quant au fait de savoir **si les modifications** apportées à l'EDD et au RCP devaient être obligatoirement fournies par le copropriétaire acheteur en même temps que sa proposition d'achat de la partie commune convoitée<sup>147</sup>. En d'autres termes, l'AG peut-elle légalement accepter de se prononcer sur la vente d'une partie commune sans que soient également portés à sa connaissance les documents faisant apparaître la création d'un nouveau lot et de nouveaux tantièmes ? Dernièrement, une série d'arrêts a retenu qu'était parfaite, en l'absence de la production d'un EDD créant un nouveau lot, la vente d'un local commun dès lors que ce dernier était identifié dans sa consistance et dans sa superficie<sup>148</sup>.

En pratique, il est fortement conseillé aux SDC de refuser d'examiner la demande du copropriétaire tant qu'un projet modificatif de l'EDD n'aura pas été présenté à l'AG, puis validé avec une obligation figurant dans le PV que le copropriétaire fasse enregistrer le modificatif dans un délai déterminé assez bref après l'AG. Il n'est

pas rare en effet de constater que dans de nombreux cas, une fois obtenu l'accord de l'AG sur le principe de la vente, le copropriétaire s'empresse ensuite de réaliser les travaux nécessaires à l'annexion de la partie commune à son lot (ou à sa transformation en lot) sans faire effectuer les modifications obligatoires du RCP. Si la copropriété ne se montre pas vigilante, celui-ci peut ainsi, et durant des années, continuer à payer des charges sur la base de tantièmes qui ne sont plus adaptés à la réalité de la situation.

Enfin, le dossier pourra également comporter une demande d'autorisation de travaux nécessaires à la transformation de la partie commune en partie privative, si ces derniers risquent d'affecter des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (pose de Velux en cas d'aménagement de combles par exemple).



### Priorité de vente au profit de certains copropriétaires en cas de surélévation du toit de l'immeuble

La surélévation du toit d'un immeuble en copropriété est un cas de figure visé à l'article 35 de la loi de 1965. Cette surélévation peut être effectuée, soit à l'initiative du SDC en vue de créer de nouveaux locaux privatifs, soit à l'initiative d'un copropriétaire ou d'un tiers (un promoteur par exemple) qui vont acheter le droit de surélever à la copropriété en vue, selon la personne en question, d'agrandir son logement ou de créer également de nouveaux locaux privatifs.

Modifiée, par la loi dite ALUR du 24 mars 2014, la nouvelle rédaction de l'article 35 prévoit que, dorénavant, le SDC qui a créé de nouveaux locaux suite à la surélévation de l'immeuble doit en proposer la vente en priorité aux copropriétaires du dernier étage. Il en est de même en cas de demande d'achat du droit de surélever présentée par un copropriétaire ou un tiers : la vente du droit de surélever doit être proposée en priorité aux copropriétaires du dernier étage (le syndic leur écrira afin de savoir s'ils sont eux aussi intéressés par la surélévation de l'immeuble).

<sup>146</sup> Ces derniers étant calculés notamment par rapport à la superficie de la partie privative, il est normal et logique qu'en agrandissant son lot ou en devenant propriétaire d'un lot supplémentaire, le copropriétaire soit contraint de participer de façon plus conséquente aux dépenses de la copropriété (en contrepartie, il détiendra plus de voix en assemblée). Mais le but de l'opération n'est pas de modifier également les tantièmes des lots des autres copropriétaires pour arriver à la même base de répartition des charges. Par exemple, si les charges courantes sont réparties sur une base de 1000/1000 et que le nouveau lot créé se voit attribuer 20 tantièmes, le syndic devra dorénavant répartir les dépenses sur la base de 1020/1020.

<sup>147</sup> Dans un premier temps, les juges avaient répondu positivement en retenant qu'une AG peut se prononcer sur la vente de parties communes (en l'espèce des combles et une partie de couloir) dès lors que ces dernières sont clairement identifiées, peu importe que le copropriétaire n'ait pas joint à sa demande un EDD créant un nouveau lot (Cass, 3<sup>e</sup> civ., 10 sept. 2008, Rev. Administrer, déc. 2008, p. 70). Une décision en sens contraire a été rendue dans un second temps au motif que la détermination de la quote-part future des parties communes vendues constituait pour les parties un élément essentiel de la vente. De ce fait, en l'absence de cette information, « il n'y avait pas de détermination suffisante de l'objet de la vente, si bien que celle-ci n'était pas parfaite » (Cass, 3<sup>e</sup> civ., 11 fév. 2009, Loyers et copr., 2009, comm. n° 104).

<sup>148</sup> Notamment, Cass, 3<sup>e</sup> civ. 22 sept. 2010, Rev. Administrer, janv. 2011, p. 63.



## B- Le vote de l'assemblée

Une fois que le copropriétaire a constitué son dossier, il peut l'adresser au syndic par lettre recommandée avec avis de réception en vue de l'inscription de sa demande à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Au minimum, **deux points devront être examinés** par l'AG : celui portant sur la vente de la partie commune, et celui portant sur les modifications apportées au RCP et à l'EDD. Un vote distinct devra intervenir sur chacune de ces questions, soit au cours de la même réunion, soit dans le cadre de deux réunions distinctes, puisque, comme nous venons de le voir, aucun texte n'oblige l'AG à voter le même jour sur ces points.

Concernant tout d'abord le principe de la vente, la loi assimile cette opération à un **acte de disposition**. De ce fait, la décision doit être prise à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 (majorité en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des

**Synthèse des points devant figurer dans le projet de résolution présenté par le copropriétaire**

- Description précise de la partie commune à acheter, notamment sa surface et sa localisation,
- Prix global et au m<sup>2</sup>,
- Création d'un nouveau lot avec nombre de tantièmes créés et impact sur le total des tantièmes existants.
- Modification de l'EDD et du RCP par un géomètre-expert.

voix du SDC)<sup>149</sup>, voire à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires si la conservation de la partie commune est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble<sup>150</sup> (par exemple, si l'AG décidait de céder tous les espaces verts à un copropriétaire qui aurait pour projet d'y édifier des boxes pour son usage personnel).

Une fois que le vote est acquis, l'AG doit examiner, dans un second temps, **les modifications de l'EDD** et du RCP afin de vérifier que la description du nouveau lot créé correspond bien à la partie commune vendue et ne vise pas à y intégrer d'autres parties com-

munes qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'achat, et que les tantièmes affectés à ce lot sont proportionnels à ceux des autres lots existants. L'AG doit se prononcer à la même majorité que celle ayant servi de support au vote de la vente, c'est-à-dire soit à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965, soit à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires<sup>151</sup>.

## C- La distribution du prix entre les copropriétaires

Le prix de vente de la partie commune cédée doit être réparti entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes généraux s'il s'agit d'une partie commune générale<sup>152</sup>, ou entre les seuls copropriétaires possédant des tantièmes spéciaux s'il s'agit d'une partie commune spéciale<sup>153</sup>.

Si la copropriété comprend deux bâtiments et que la vente porte sur le local destiné au concierge qui est qualifié de partie commune spéciale à un seul desdits bâtiments, le prix de la cession se divise de plein droit entre les copropriétaires du bâtiment dans lequel figurait cette partie commune spéciale. Le syndic ne peut diviser en



<sup>149</sup> Art. 26 a, loi de 1965.

<sup>150</sup> Art. 26, al. 3, loi de 1965.

<sup>151</sup> Art. 11, al. 1<sup>er</sup>, loi de 1965.

<sup>152</sup> Art. 16-1, loi de 1965.

<sup>153</sup> CA Besançon, 30 juin 1995, JurisData n° 1995-043967.

deux parts égales le prix par bâtiment, puis procéder ensuite à une répartition dans chaque bâtiment en fonction des tantièmes affectés à chacun d'entre eux<sup>154</sup>.

Cette répartition doit se traduire par la remise d'un chèque aux copropriétaires ou le dépôt de la somme leur revenant au crédit de leur compte. Il n'est pas possible, pour le SDC, de décider dans l'immédiat de conserver la totalité de la somme et de la déposer sur un compte à terme destiné au financement de travaux de rénovation de l'ascenseur, ainsi que des bâtiments et de leurs abords<sup>155</sup>. De même, le fruit de la vente de la loge de la gardienne ne peut être utilisé, même partiellement, aux travaux de réfection de la cage d'escalier<sup>156</sup>. Ces choix devront faire l'objet d'une nouvelle décision d'AG.

#### D- Le recours au notaire

Comme toute décision d'AG, celles portant aussi bien sur la vente que sur les modifications du RCP peuvent faire l'objet d'une contestation en justice par un copropriétaire opposant ou défaillant (absent non représenté) dans les deux mois suivant la notification du P-V. C'est pourquoi il est vivement recommandé à l'acquéreur d'attendre l'expiration de ce délai avant de saisir un notaire pour régulari-

ser la vente. D'ailleurs, les notaires demandent systématiquement au syndic de leur fournir une attestation faisant état de l'absence d'action en justice contre la décision.

Le notaire est la seule personne légalement compétente pour enregistrer la vente d'une partie commune, valider la création du nouveau lot et des nouveaux tantièmes, et publier l'ensemble de ces documents à la Conservation des hypothèques (pour rendre notamment la vente opposable à tout futur copropriétaire). Ses honoraires, ceux du géomètre-expert, ainsi que tous les autres frais liés à l'achat d'une partie commune doivent être pris en charge par le copropriétaire acquéreur. Il est prudent de le préciser dans la résolution soumise à l'AG.

Comme les parties communes appartiennent en indivision à tous

les copropriétaires (ou à certains d'entre eux en présence d'une partie commune spéciale), la logique voudrait que le notaire recueille la signature de chacun d'entre eux en leur qualité de vendeur (contrairement à une idée reçue, ce n'est pas le SDC qui est propriétaire des parties communes). Toutefois, et afin de simplifier les choses, la loi a prévu que l'ensemble des copropriétaires sera représenté devant le notaire par le syndic<sup>157</sup>. Bien que cette représentation soit automatique, les syndics préfèrent malgré tout inscrire à l'ordre du jour de l'AG se prononçant sur la vente un point relatif au mandat à leur donner pour signer l'acte de cession.

<sup>154</sup> Cass, 3<sup>e</sup> civ., 22 janv. 2014, *Rev. des loyers, avr.* 2014, p. 210.

<sup>155</sup> CA Montpellier, 1<sup>er</sup> ch. civ., D. 17 déc. 2013, n° RG : 12/04982.

<sup>156</sup> CA Paris, pôle 4, ch. 2, 12 oct. 2011, n° RG : 10/11692.

<sup>157</sup> Art. 16, al. 1<sup>er</sup>, loi de 1965.



## Modification du mode de calcul du taux d'intérêt légal

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le mode de calcul du taux de l'intérêt légal applicable notamment en matière d'impayés sera modifié. L'objectif est de redonner un avantage certain à ce taux qui depuis quelques années est tellement faible (0,04 % en 2014) qu'il n'est pas dissuasif. L'ordonnance n° 2014-947 du 20 août 2014 précise que la détermination du taux ne sera plus annuelle, mais semestrielle. De plus, deux taux coexisteront, l'un applicable aux « créances des personnes physiques n'agissant pas pour les besoins professionnels », l'autre pour toutes les autres créances (par exemple, celles des entreprises, et semble-t-il, des syndicats de copropriétaires). Le décret n° 2014-1115 du 2 octobre 2014 complète l'ordonnance en précisant la formule de calcul pour déterminer les taux qui seront applicables. Pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015, les taux seront de 4,06 % pour les créances des personnes physiques et à 0,93 pour les personnes morales.

## L'actualité de la convention collective nationale des gardiens concierges et employés d'immeuble

### ➤ Mise en place d'un régime de prévoyance-santé

L'accord national interprofessionnel (ANI) du 11 janvier 2013 prévoit en son article 1<sup>er</sup> la généralisation de la complémentaire santé à tous les salariés du secteur privé. Afin de revaloriser les métiers de la branche professionnelle, un accord sur la mise en place d'un régime de prévoyance et de santé propre à la branche des gardiens concierges et employés d'immeuble a été acté le 6 décembre 2013 par les partenaires sociaux. La prise en charge de ce régime se fera à part égale entre l'employeur et le salarié.

Le délai de mise en place était de 18 mois à compter de la date de l'accord. Les syndicats et associations de propriétaires employeurs devront ainsi souscrire pour le compte de chacun de leurs salariés à un régime de prévoyance et de santé offrant à minima les protections visées

par l'accord de décembre 2013 auprès de l'organisme de leur choix. Conscients de la difficulté de lecture de tels contrats, les partenaires sociaux ont négocié des tarifs auprès d'Humanis.

Si vous êtes employeurs, vous pouvez donc dès à présent vous rapprocher de cet organisme pour obtenir un contrat.

Pour accéder à l'accord :

[http://legifrance.gouv.fr/affichIDCC.do?jsessionid=13C1220F8BA23DAB78BB61EAC209E9A4.tpdjo12v\\_2?idConvention=KALITLICONTO00005635953&cidTexte=KALITEXT000028900592&dateTexte](http://legifrance.gouv.fr/affichIDCC.do?jsessionid=13C1220F8BA23DAB78BB61EAC209E9A4.tpdjo12v_2?idConvention=KALITLICONTO00005635953&cidTexte=KALITEXT000028900592&dateTexte)

### ➤ Un accord sur le temps partiel

Conformément à la loi relative à la sécurisation de l'emploi du 14 juin 2013, les partenaires sociaux de la branche des gardiens concierges et employés d'immeubles ont engagé une négociation sur les modalités d'organisation du temps partiel, notamment au regard de la nécessité pour les employeurs de la branche de déroger à la durée minimale hebdomadaire de 24 heures.

L'avenant 84 est publié au journal officiel n° 0272 du 25 novembre 2014.

Il prévoit notamment que :

« Compte tenu des spécificités de la branche, des dérogations en fonction de la taille des résidences sont prévues avec les seuils suivants :

- de 1 à 29 lots, la durée contractuelle hebdomadaire de travail est au minimum de 2 heures ;

- de 30 à 59 lots la durée contractuelle hebdomadaire de travail est au minimum de 7 heures ;

- à partir de 60 lots, la durée contractuelle hebdomadaire de travail est au minimum de 14 heures.

Il est précisé que le nombre de lots s'apprécie au jour de la conclusion du contrat de travail.

Toutefois, en cas d'embauche d'un salarié à temps partiel pour travailler dans une résidence qui emploie déjà un salarié (à temps plein ou à temps partiel), la durée contractuelle hebdomadaire

minimale sera celle prévue pour les résidences relevant du seuil inférieur à celui dont elle relève.

Les contrats de travail à temps partiel en cours au jour de l'entrée en vigueur du présent accord devront être mis en conformité [...] avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Si le salarié demande une mise en conformité de son contrat avant cette date, l'employeur doit y faire droit sauf à ce qu'elle soit impossible compte tenu de la situation économique de l'employeur. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, tous les contrats devront être conformes. »

En application du droit du travail, le salarié pourra demander une dérogation afin d'avoir un contrat d'une durée inférieure au minimum légal. La demande doit être faite par écrit et être motivée soit, pour lui permettre de faire face à des contraintes personnelles, soit pour lui permettre de cumuler plusieurs activités afin d'atteindre une durée globale d'activité correspondant au moins à 24 heures. La dérogation sera également possible pour les salariés âgés de moins de 26 ans afin de rendre compatible leur temps de travail avec la poursuite de leurs études.

L'accord contient également des clauses sur l'octroi de compensations au bénéfice des salariés à temps partiel (rémunération des heures complémentaires, encadrement des temps de coupure du service, etc.) et sur l'amplitude du temps de travail des salariés de catégorie B (gardien concierge logé, soumis au régime dérogatoire des unités de valeur).



## Être disponibles pour nos clients afin de créer un syndic de proximité



*Un cabinet de syndic de petite taille, à l'écoute et proche de ses clients. Voici ce que souhaitait Catherine Hisleur en créant à Versailles il y a quatre ans, Hisyndic. Elle revient pour nous sur cette aventure entrepreneuriale, dans un contexte législatif de plus en plus strict et dans un environnement patrimonial riche.*

*Hisyndic a ouvert en 2010. Pour quelles raisons avez-vous eu envie de créer votre propre de*

*cabinet ?*

J'ai travaillé pendant 15 ans dans différents cabinets et je ne me retrouvais pas toujours dans leur façon d'appréhender le métier. Je pensais le métier autrement. Suite à une opportunité en 2010, j'ai décidé de me lancer en proposant les services que j'attendais moi-même en tant que propriétaire. Hisyndic est né de cette envie.

J'avais perçu le malaise qu'il pouvait y avoir entre les syndics et les clients, qui nous reprochaient de ne pas être assez disponibles ni en adéquation avec leurs besoins. J'ai donc voulu être plus en adéquation avec la demande des clients, soit plus disponible tout en réalisant du service de qualité.

*Qu'est-ce que vous entendez par là ?*

Le problème dans notre profession est que nous faisons peu de bénéfice ; certains collègues se surchargent donc en dossiers pour compenser.

J'estime que les clients ne sont pas là pour payer des charges astronomiques mais justes, en rapport avec les prestations liées à leur bien, notamment sur les petites copropriétés. Parfois, certains frais annexes sont abusifs. Je souhaite donc faire évoluer ce constat et changer l'image de mon métier qui est trop souvent négative.

Mon idée est d'avoir une véritable activité de proximité avec moins d'immeubles en gérance pour être plus réactive aux demandes des clients, plus disponible et donc plus à l'écoute. Aujourd'hui chez Hisyndic, nous sommes trois pour nous occuper d'une soixantaine d'immeubles, ce qui nous permet d'entretenir une relation de confiance avec nos clients. Nous avons une bonne réactivité face aux demandes, nous

avons le temps d'aller voir nos clients et d'être disponibles. C'est ce qu'ils attendent le plus de nous.

*La législation a beaucoup évolué ces derniers temps. Qu'est ce que cela change pour vous ?*

La législation devient de plus en plus serrée pour nous les syndics. Elle va dans le sens d'une transparence totale envers nos clients, qui serait une bonne chose si cela ne nous faisait pas prendre beaucoup de temps que nous n'avons plus en disponibilité pour eux.

S'il est important d'informer nos clients, il y a un déséquilibre entre ce que la loi nous impose et la charge que cela nous crée en plus de celle déjà, très importante, que nous avons. Au quotidien, on s'aperçoit qu'il y a un manque de réalisme entre ce qui nous est demandé et ce que nous pouvons réellement faire sans en faire pâtir les copropriétaires qui nous font confiance.

Les mesures, comme celle de devoir mettre sur internet toutes les infos concernant un immeuble en flux quasi tendu, demandent beaucoup trop de temps. En revanche, il y a des mesures de la loi, que nous chez Hisyndic nous faisons de façon systématique, tel que les comptes bancaires séparés pour chaque copropriété.

*Cet alourdissement de la législation vous limite donc dans le temps imparti à vos clients ?*

En effet, l'évolution de la législation avec de plus en plus d'obligations et contraintes, nous limitent dans notre temps pour en donner davantage aux clients, ce qui est regrettable. Si la transparence envers nos clients est indiscutable, elle nous prive, quelque part, de temps pour mieux les satisfaire, ce qui est contradictoire. Certains des professionnels ont abusé de leur situation mais nous ne pourrons bientôt plus les suivre sur ce terrain.

Les outils même de numérisation sont, dans l'idée, très bien, mais nous prennent un temps dont nous ne

disposons pas, ainsi qu'un coût que nous ne pouvons pas intégrer, surtout les petits syndics comme nous le sommes.

Chaque nouvelle législation alourdit notre activité et le travail de nos équipes. Bien que passionnant, notre métier est déjà très lourd. Il faudrait parfois que le législateur vienne sur le terrain avec nous pour qu'il voie de plus près ce que nous vivons au quotidien ; même si une évolution de la loi est parfaitement normale afin que le métier ne se fige pas.

*Justement vous pratiquez votre métier dans la ville historique de Versailles. Est-ce que cela change votre approche ?*

Il est vrai que Versailles, par son histoire très riche, son architecture qui lui est propre et son héritage, est une ville particulière avec un environnement spécial mais très agréable, que j'apprécie beaucoup. C'est ce riche patrimoine et l'opportunité de travailler dans un environnement si intéressant qui m'ont donné envie de créer le cabinet Hisyndic dans cette ville.

Cela implique que nous devons prendre en compte beaucoup de normes très strictes en lien avec l'architecture, notamment dans le vieux Versaillais, avec des immeubles magnifiques, typique de la ville. Nous nous attachons donc à prendre des entreprises en bâtiment conscientes de ce patrimoine et surtout qui en ont l'habitude. D'ailleurs, les Versaillais sont très attachés au fait que nous fassions appel à des entreprises de la ville. Ils ont vraiment à cœur de conserver leur patrimoine. Ils en ont un attachement particulier, qui se transmet très souvent de génération en génération.

*Ce contexte particulier à Versailles, se retrouve t-il dans le reste des Yvelines ?*

Le département des Yvelines est très dynamique et de nombreux projets de constructions ont vu le jour ces dernières années et encore aujourd'hui. Nous avons assisté à la création de quartier entier comme à Saint-Cyr l'école. Si cela est une

chance pour le département, notre approche n'est absolument pas différente selon l'emplacement des copropriétés que nous avons en gérance, que cela soit à Versailles ou dans les autres villes.

*Pour conclure, et après 4 ans d'activité, quel est le premier bilan que vous faites et comment voyez-vous évoluer le cabinet ?*

Quand j'ai créé le cabinet, je voulais simplement en vivre ! Maintenant que ce premier objectif est atteint et que nous avons eu une belle évolution sur 4 ans, et je peux faire vivre 3 personnes avec le cabinet. C'est une satisfaction première. La deuxième est que je peux faire mon travail, comme je le souhaitais depuis des années, avec un vrai rapport de proximité avec mes clients en pouvant être à leur écoute. Aujourd'hui, avec une soixantaine d'immeubles en gérance, je peux encore m'agrandir mais dans une certaine mesure pour conserver cette proximité.

Je souhaite qu' Hisyndic continue d'évoluer mais dans la continuité de ce que j'ai mis en place avec mon équipe depuis 4 ans, pour faire perdurer notre ligne de conduite.



*Immeuble géré par Hisyndic, 6, Place Hoche à Versailles (78)*

## Assurances responsabilité civile et protection juridique



### 1- L'assurance responsabilité civile

Depuis la loi « ALUR » du 24 mars 2014, chaque copropriétaire a officiellement l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Par ailleurs, chaque syndicat de copropriétaires a l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. Cette question concerne

tant les parties communes<sup>1</sup> de la copropriété que les éléments d'équipement communs<sup>2</sup>.

Pour y procéder, le syndicat doit désormais soumettre au vote de l'assemblée générale<sup>3</sup> la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre<sup>4</sup>. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut dorénavant être contractée par le syndicat pour le compte du syndicat<sup>5</sup>. Cette dernière faculté offre au syndicat de manière tout à fait dérogatoire à l'esprit du

législateur de 1965, de passer outre la décision démocratique de l'assemblée générale, seul organe délibérant dans une copropriété.

Ces nouvelles dispositions sont d'application immédiate<sup>6</sup>.

Le dispositif est complété par de nouvelles clauses introduites dans le Code des assurances<sup>7</sup> qui offrent à tout syndicat se voyant opposer un refus de la part d'une entreprise d'assurance, de saisir le bureau central

de tarification (BCT). Ce bureau a pour rôle de fixer le montant de la

<sup>1</sup> Nouvel article 9-1 inséré après l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui définit historiquement les droits des copropriétaires sur leurs parties privatives.

<sup>2</sup> La responsabilité spéciale du syndicat découle de l'article 14 de la loi de 1965, elle n'interdit pas aux victimes d'invoquer les dispositions de droit commun des articles 1386 et 1384, al. 1<sup>er</sup>, du Code civil.

<sup>3</sup> A la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, à savoir la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

<sup>4</sup> Nouvel alinéa inséré à l'article 18 de la loi de 1965 définissant les missions du syndicat (art. 18-I b, al. 4).

<sup>5</sup> En application de l'article L12-1 du Code des assurances.

<sup>6</sup> Art. 58-III et 55-III de la loi ALUR.

<sup>7</sup> Art. L215-2 et L215-4 du Code des assurances.

prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé<sup>8</sup>. Il peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré<sup>9</sup>. Les conditions de constitution et les règles de fonctionnement du BCT seront fixées par décret en Conseil d'État.

## 2- La Protection juridique

Les moyennes et grandes copropriétés peuvent constituer régulièrement des provisions pour faire face à d'éventuels contentieux. Mais, pour les petites copropriétés, le moindre procès se traduit par une forte augmentation du budget qui nécessite de recourir à des appels exceptionnels auprès des copropriétaires. Dans ce cas, le syndicat a intérêt à se garantir par une assurance.

Un syndicat de copropriétaires peut être confronté à un différend ou à une situation conflictuelle le conduisant à faire valoir ses droits, à résister à une prétention, ou à se défendre en justice. L'assurance « protection juridique » permet

de se garantir contre de tels événements.

C'est cette assurance qui prendra alors en charge les frais des contentieux éventuels et ce sont ses avocats qui interviendront. Dans certains cas, il est possible de demander à l'assureur que l'affaire soit suivie par l'avocat du syndicat, mais les indemnités contractuelles de remboursement de frais sont soumises à un barème établi par l'assureur. Il faut noter que ce barème ne couvre pas toujours la totalité des frais engagés.

**En conclusion : ne pas confondre « protection juridique » et assurance « responsabilité civile multirisques »**

Certains pensent que l'assurance « Multirisques » de l'immeuble apporte une protection juridique. Cependant il est indispensable de prendre connaissance du périmètre de l'assurance souscrite et de questionner l'assurance pour prendre la mesure de ce qui sera pris en charge et de ce qui ne le sera pas. En général, la protection juridique prend en charge les frais de procédure, là où la responsa-

### Les nouveaux « plus » d'une adhésion collective à l'Ancc

Depuis cette année, l'adhésion d'une copropriété à l'Ancc permet tant aux bénévoles de la copropriété qu'au syndicat d'être couverts par une assurance responsabilité civile, et ce rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Cette adhésion permet également de bénéficier d'une assurance protection juridique. Contactez-nous pour tout renseignement !

bilité civile ne viendrait garantir qu'une condamnation de la personne visée pour des fautes qui seraient commises dans l'exercice de missions qui lui auront été confiées.

Cependant, l'assurance « Protection Juridique » ne prendra pas en charge des affaires dont l'origine est antérieure à la prise d'effet du contrat.

<sup>8</sup> Dans des conditions qui seront prévues par décret en Conseil d'État.

<sup>9</sup> Id.

## Bilan de la vingtième édition du Salon de la Copropriété de la porte de Versailles



qu'Yvette Coulon pour sa participation en amont.

Nous adressons également nos vifs remerciements aux organisateurs du salon pour la confiance qu'ils nous ont témoignée en nous ouvrant cette année l'accès à six conférences et formations qui ont

Plus de 10 000 visiteurs ont participé cette année au salon de la copropriété de la porte de Versailles à l'occasion de son 20<sup>ème</sup> anniversaire.

L'évènement qui s'est déroulé les 5 et 6 novembre 2014 a remporté un grand succès et le stand de l'Ancc n'a pas désempilé fournissant des renseignements tant à des copropriétaires, qu'à des membres de conseils syndicaux, à des syndics bénévoles,

à des membres d'ASL et à des professionnels de l'immobilier.

Nous remercions à cet égard chaleureusement Jean-Michel Lecamp, trésorier de l'Ancc, Jean-François Tavernier, secrétaire de l'Ancc, Patrick Gressier et Irène Gantheil de nous avoir prêté main-forte pendant les deux jours du salon, ainsi





Nathalie Figuière ont ainsi pu s'exprimer sur des sujets aussi techniques que variés se rapportant à la comptabilité, à la rénovation énergétique, à l'actualité de la loi Alur, à la gestion bénévole, aux gardiens-concierges et au conseil syndical.

La sortie des derniers ouvrages de l'Ancc mis à jour de la loi Alur a attiré un bon nombre de chalandis qui se sont montrés très intéressés par la dynamique de l'association.

Notre regard se tourne à présent vers la future édition du salon et nous sommes déjà prêts à renouveler l'expérience avec autant de conviction, de professionnalisme et de disponibilité !

été particulièrement remarquées et appréciées.

Plusieurs membres de l'équipe du siège parisien s'étaient mobilisés pour l'occasion. Emilie Allain, Présidente de la structure et les juristes Nathalie Painnot, Isabelle Bérenger et



## L'Ancc à Cannes !



Dimanche 5 octobre 2014, l'Ancc est allée à la rencontre des Cannois au Forum des associations organisé sur l'esplanade Pantiero.

Les contacts ont été très chaleureux et de nombreux visiteurs sont venus prendre des renseigne-

ments sur l'activité de notre association.

Madame Gambirasio, représentante locale de notre antenne, a fait preuve tout au long de cette journée d'une grande disponibilité et d'un incroyable dynamisme. Sa pratique et sa connaissance de la région ont été très appréciées.



# Revues\*

N° Revue	Thème du dossier principal
45	Les travaux : prévoir pour mieux financer
48	Doit-on tenir compte de notre nature pour définir les règles ?
50	Sécurité des ascenseurs
51	Copropriété bien gérée, fragile, en difficulté, dégradée : est-ce seulement une question de moyens ?
52	Faut-il refondre les règlements de copropriété ?
53	Enquête 2005 : Sommes-nous ce que nous disons que nous sommes ?
54	Comment financer les travaux ?
55	Pour bien gérer sachons compter
57	Le décret du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967
58	III <sup>e</sup> Assise de l'ANCC
59	Une piste à explorer : la médiation
60	Le décret comptable et son arrêté
61	Un administrateur judiciaire dans la copropriété : comment ? pourquoi ?
62	Le recouvrement des impayés en copropriété
63	Les associations syndicales libres
64	La vente d'un lot de copropriété
65	Gardiens-concierges et employés d'immeuble : de la tradition au renouveau
67	La comptabilité du syndicat
68	Le contrôle des comptes de la copropriété
69	Le règlement de copropriété
70	Les unions
71	Le droit de la copropriété en Europe
72	Les diagnostics immobiliers
73	Les économies d'énergie dans le logement
74	Les problèmes liés aux parties communes

# Vie de l'association

N° Revue	Thème du dossier principal
75	Les assurances
76	Les charges de copropriété : les différentes catégories de charges et leur mode de répartition
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés
79	L'électricité solaire
80	L'eau
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés
82	La gestion de la copropriété en Russie
83	L'assemblée générale : la convocation
84	L'assemblée générale : le déroulement
85	L'assemblée générale : la conclusion et les archives
86	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement des dégâts des eaux en copropriété</li> <li>- Obligations des syndics en cas de fusions-absorptions</li> <li>- Les différences entre une copropriété horizontale et une association syndicale libre (ASL)</li> <li>- Réglementation en matière de changement d'usage d'un local d'habitation</li> </ul>
87	Le locataire dans la copropriété
88	La sécurité au quotidien
89	Les toitures-terrasses
90	Le conseil syndical
91	Le développement durable dans la copropriété
92	Le financement des travaux
93	Les troubles du voisinage
94	Le changement de syndic
95	Le règlement de la copropriété
96	Le paiement des charges de copropriété
97	La loi A.L.U.R , Quels changements pour la copropriété et les asl ?
98	Ascenseurs Les emprunts collectifs

\*TARIF  
ADHÉRENT : 5 € - NON ADHÉRENT : 8 €

# Les délégués de l'ANCC en régions

NOM	TÉLÉPHONE	PORTABLE	ADRESSE	E-MAIL
<b>ÎLE-DE-FRANCE 78-91</b>				
Gérard DURAND	01 60 06 18 97		26, Grande Allée de la Faisanderie 77185 Lognes	g.mdurand@yahoo.fr
Daniel BAULON	01 30 71 38 35	06 70 73 17 40	15 C, av. Kléber - 78110 Le Vésinet	danbaulon@yahoo.fr
Gérard PRÉVOST	01 64 47 18 78		14, rue de la Vieille-Vigne 91300 Massy	gerard.prevost0138@orange.fr
<b>ALSACE 67-68</b>				
Guy LATOURNERIE (pour copropriétés verticales)	03 88 64 11 41	06 09 32 04 96	8, rue de la Chapelle 67640 Fegersheim	guy.latournerie@free.fr
Jean MORETTI (ASP)	03 69 19 18 16	06 80 66 08 91	ASL Village du Rebberg 18, rue des Vallons - 68350 Brunstatt	jmoretti@estvideo.fr
<b>CHAMPAGNE-ARDENNE 08-10-51-52 et CORSE 2A-2B</b>				
Chantal THIRY-CAVATORTA	03 20 05 15 16	06 07 30 65 56	66, rue Clovis Chézel - 51100 Reims SCI Marais - BP 42 - San Quilico 20145 Sari-Solenza	chantal@sci-thiry.com
<b>LANGUEDOC-ROUSSILLON 11-34</b>				
Jean-Marie REIDENBACH	04 67 51 11 22		694, avenue du Tennis - 34200 Sète	jmreidenbach@free.fr
<b>PAYS-DE-LOIRE 72</b>				
André COUBARD	02 43 76 81 04	07 86 42 98 34	41, rue de Tascher - 72000 Le Mans	capla72@laposte.fr
<b>PROVENCE - ALPES CÔTE-D'AZUR 06-13-26-83-84</b>				
Maité GAMBIRASIO	04 92 28 01 41	06 22 56 78 82	Résidence de Luynes, 14, av. Jean de Noailles 06400 Cannes	mt.gambirasio@gmail.com
Daniel BERNARDON	04 42 09 06 36	06 03 67 45 14	Résidence Concorde - Bâtiment 12 13700 Marignane	daniel-bernardon@bbox.fr
Émilie ALLAIN		06 85 11 10 23	266, quai R. Chavet - 73000 Chambéry	allain@voila.fr
Jean-Marie REIDENBACH	04 94 57 87 42		17, place de l'Aigle - 83400 Hyères	jmreidenbach@free.fr
<b>RHÔNES-ALPES 69-01-38-42 ET SUD BOURGOGNE 71</b>				
Jean-Louis LEMAIRE		06 62 39 40 23	Montée de la Grande Côte 69001 Lyon	exfimmo@orange.fr
Jean-Claude MELOT (ASP)	04 78 90 34 25		6, square des Sapins 69680 Chassieu	jeanclaude.melot@sfr.fr
Jean-Claude RICHARD (Zone urbaine de Lyon)	04 78 85 48 70		118, rue des Charmettes - 69006 Lyon	jcr48@gevaubrac.net
<b>CORSE 2A-2B</b>				
Marie-Christel HUGUES	06 46 05 39 33		3, rue Neuve-St-Roch - 20200 Bastia	m.c.hugues.conseil@sfr.fr
Chantal THIRY-CAVATORTA	03 20 05 15 16	06 07 30 65 56	66, rue Clovis Chézel - 51100 Reims SCI Marais - BP 42 - San Quilico 20145 Sari-Solenza	chantal@sci-thiry.com
<b>DOM 971-972</b>				
Gérard ESCLEYNE	05 90 91 66 83	06 90 91 91 28	16, anse des Rochars-Village 97118 St-François - GUADELOUPE	escleyne.gerard@orange.fr

## Formations 1<sup>er</sup> semestre 2015

Objet de la formation	Lieu & date	
ALUR : ce qui change en copropriété pour le CS	Vend. 16 janvier 14h-16h Samedi 17 janvier 10h-12h	Juridique
Lire et comprendre les statuts d'ASL	Jeudi 29 janvier 14h-16h Samedi 31 janvier 10h-12h	
Le contrat et la rémunération du syndic professionnel	Mercredi 11 février 14h à 16h Samedi 14 février 10h à 12h	
Comprendre les règles de majorité en AG de copropriété	Vendredi 6 mars 14h-16h Samedi 7 mars 10h-12h	
Syndic : comment réagir face aux impayés de charges de copropriété	Jeudi 26 mars 14h-16h Samedi 28 mars 10h-12h	
ALUR : ce qui change en copropriété pour le syndic	Mercredi 8 avril 14h-16h Samedi 11 avril 10h-12h	
Les nouvelles obligations en cas de vente d'un lot de copropriété	Vendredi 15 mai 14h-16h Samedi 16 mai 10h-12h	
Parties communes, parties communes à jouissance privative : quelles différences ?	Jeudi 4 juin 14h-16h Samedi 6 juin 10h-12h	
Copropriétaires : lire votre appel de charges ?	Mercredi 17 juin 14h-16h Samedi 20 juin 10h-12h	
Formation des syndics bénévoles (compta, travaux, Ag) <b>Tarif 50 €</b>	Tous les samedis 14h-16h	Comptabilité

Tarif : 15 € pour les adhérents, 30 € pour les non-adhérents.  
Inscription par mail à [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr) ou par tél. : 01 42 22 14 14

### Les prestations complémentaires

Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 150 € HT hors frais de déplacement
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres	Forfait 150 € HT
Récupération des statuts à partir d'un fichier PDF	Forfait 50 € HT
Logiciel comptable (sous excel)	150 € HT
Mise en place et Formation sur le logiciel comptable ANCC	50 € HT
Aide à la clôture des comptes	150 € HT
Gestion de la comptabilité par l'ANCC	56 € /lot/an

Devis et facturation sur demande au **siège de l'ANCC à adresser exclusivement à** :  
[contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr) ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

# Courrier des lecteurs

Isabelle BÉRENGER



◆ **Je suis syndic bénévole d'une petite copropriété. Dans votre revue sur la loi ALUR vous indiquez de nombreuses modifications de la loi de 1965. L'ensemble de ces modifications seront-elles applicables à mon syndicat ?**

La loi ALUR prévoit en effet de nombreux changements dans la gestion des copropriétés. Cependant, pour certaines dispositions, le législateur a prévu des dérogations applicables aux petits syndicats en fonction de leur nombre de lots et parfois, en fonction de leurs budgets prévisionnels :

**Les dérogations pour les syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots, avec un budget prévisionnel moyen inférieur à 15000 € sur les 3 derniers exercices (art. 14-3 de la loi de 1965) :**

✓ Concernant l'immatriculation

La loi ALUR a mis en place un échéancier pour l'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Malgré un report différé de cette mesure, le législateur a dès à présent prévu la liste des informations que le syndic devra fournir tant pour une première immatriculation que pour sa mise à jour (art. L711-2 du CCH).

Il indique que les syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots, avec un budget prévisionnel moyen inférieur à 15 000 € sur les 3 derniers exercices auront un régime dérogatoire quant aux documents à communiquer mais n'en a pour l'instant pas déterminé le contour. Peut-être un prochain décret pourra-t-il nous éclairer sur cette dérogation.

✓ Concernant la forme coopérative

La loi ALUR revient sur la possibilité pour les syndicats de copropriétaires d'opter pour un régime de gestion collégiale. La particularité de ce régime tient au fait que l'AG désigne un CS qui élira en son sein un président qui aura également la fonction de syndic (art. 17-1 de la loi de 1965). Il s'agit d'une forme de gestion non-pro-

fessionnelle.

Les syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots, avec un budget prévisionnel moyen inférieur à 15000 € sur les 3 derniers exercices bénéficient pour ce point d'une dérogation. L'AG pourra décider de ne pas constituer de CS et d'élire directement un syndic et un suppléant (art. 17-1-1 de la loi de 1965).

✓ Concernant la communication de documents préalablement à la vente d'un lot

Avant la signature de l'acte de vente, le vendeur doit fournir un certain nombre d'informations afin de proposer son bien à la vente (art. L721-2 du CCH).

Par exception, les syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots, avec un budget prévisionnel moyen inférieur à 15000 € sur les 3 derniers exercices n'auront, quant à elles, pas l'obligation de produire :

- les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat et celles qui seront dues par le syndicat à l'acquéreur,
- ni l'état global des impayés de charges

au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

### **Les dérogations pour les syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots :**

✓ Concernant le fonds travaux  
Pour obliger les copropriétaires à avoir une attitude plus responsable, la loi ALUR rend obligatoire la constitution d'un fonds pour travaux futurs pour les seuls immeubles à destination partielle ou totale d'habitation et ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. « *Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1* » (art. 14-2-II de la loi de 1965). Toutefois, les syndicats de copropriétaires de moins de 10 lots pourront décider en AG, par un vote à l'unanimité, de ne pas constituer un tel fonds. L'unanimité nécessaire à la prise de cette décision laisse à penser que cela ne sera que rarement voté (en effet, l'absentéisme étant fréquent lors de l'AG, il ne sera pas toujours possible de recueillir l'accord de tous les copropriétaires). Il est à regretter que cette dérogation touche les petites copropriétés car dans la pratique ce sont celles qui ont le plus de difficultés pour financer de lourds travaux du fait juste-

ment du nombre réduit de copropriétaires.

### **Les dérogations pour les syndicats de copropriétaires de 15 lots au plus :**

✓ Concernant le compte séparé  
La loi ALUR instaure l'obligation pour tous les syndicats de copropriétaires de déposer leurs fonds sur un compte dit « séparé », c'est-à-dire indépendant de tout compte d'un tiers et à leur nom. Contre toute attente, le texte final a créé une dérogation absente des différentes versions du projet de loi. Les syndicats de 15 lots au plus pourront par une délibération d'AG opter pour une dérogation quant à l'ouverture d'un compte séparé s'ils ont un syndic professionnel (art. 18 de la loi de 1965).

✓ Concernant le suivi des travaux – délégation au conseil syndical

La loi de 1965 a depuis longtemps prévu la possibilité pour l'AG de déléguer une mission particulière à toute personne de son choix (art. 25 de la loi de 1965 et art. 21 du décret de 1967).

La loi ALUR a ouvert expressément à l'AG la faculté de consentir au CS : « *... lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile.* »



## PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Taux des prêts immobiliers aux particuliers - Dans le champ d'application des articles L312-1, L312-36 du Code de la consommation

	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectifs moyens au 3 <sup>e</sup> trimestre 2014	3,64 %	3,40 %	3,89 %
Seuils de l'usure au 4 <sup>e</sup> trimestre 2014	4,85 %	4,53 %	5,19 %

Source : <http://www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/taux-dusure.html>

## DROITS DE MUTATION (part fiscale)

	Commune	Département	État	Total
Droits de mutations perçus par les notaires	1,20 %	3,8 à 4,5 %	0,09 à 0,106 %	5,09 à 5,802 %

Source : [www.frais-de-notaire.fr](http://www.frais-de-notaire.fr) Droits de mutation

## MONTANT DU SMIC

Année	Taux horaire	Smic mensuel pour 151,67h de travail	Date parution au JO
2014	9,53 €	1 445,38 €	20/12/2013
2013	9,43 €	1 430,22 €	23/12/2012
2012	9,40 €	1 425,67 €	29/06/2012
2012	9,22 €	1 398,37 €	23/12/2011
2011	9,19 €	1 393,82 €	30/11/2011
2011	9,00 €	1 365,00 €	17/12/2010

## INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS

Année	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>e</sup> trimestre		3 <sup>e</sup> trimestre		4 <sup>e</sup> trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% sur 1 an	Indice	% sur 1 an	Indice	% sur 1 an
2009	117,70	2,24	117,59	-1,31	117,41	-0,32	117,47	0,06
2010	117,81	0,09	118,26	0,57	118,7	1,1	119,17	1,45
2011	119,69	1,6	120,31	1,73	120,95	1,9	121,68	2,11
2012	122,37	2,24	122,96	2,2	123,55	2,15	123,97	1,88
2013	124,25	1,54	124,44	1,20	124,66	0,90	124,83	0,69
2014	125,00	0,60	125,15	0,57	125,24	0,47	125,29	0,37

Source : [http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice\\_loyer.asp](http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp)

## TAUX D'INTÉRÊT LÉGAL

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
2,05 %	2,11 %	2,95 %	3,99 %	3,79 %	0,65 %	0,38 %	0,71 %	0,04 %	0,04 %

Article L313-2 du Code monétaire et financier. Il est égal à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à taux fixe à treize semaines. Le taux d'intérêt légal est appliqué avec une majoration de 5 points en cas de condamnation par une décision de justice.

Source : [http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice\\_loyer.asp](http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp)

\* JO du 6 février 2014

## INDICE MENSUEL DES PRIX À LA CONSOMMATION - ENSEMBLE DES MÉNAGES (base 100 : 1998)

	Janv.	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Hors Tabac 2011	120,32	120,9	121,9	122,32	122,4	122,49	121,94	122,59	122,49	122,73	123	123,51
Hors Tabac 2012	123,06	123,58	124,64	124,8	124,73	124,78	124,22	125,06	124,74	124,81	124,61	125,02
Hors Tabac 2013	124,36	124,72	125,69	125,50	127,57	127,78	127,35	125,90	125,60	125,44	125,38	125,82
<b>Hors Tabac 2014</b>	<b>125,04</b>	<b>125,71</b>	<b>126,29</b>	<b>126,24</b>	<b>126,27</b>	<b>126,22</b>	<b>125,81</b>	<b>126,38</b>	<b>125,88</b>	<b>125,92</b>	<b>125,17</b>	
Avec Tabac 2011	121,79	122,36	123,36	123,78	123,85	123,95	123,4	124,04	123,95	124,84	124,58	125,09
Avec Tabac 2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,3	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126,35	126,76
Avec Tabac 2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	127,14	127,73	127,43	127,26	127,21	127,64
<b>Avec Tabac 2014</b>	<b>126,93</b>	<b>127,63</b>	<b>128,20</b>	<b>128,15</b>	<b>128,19</b>	<b>128,14</b>	<b>127,73</b>	<b>128,29</b>	<b>127,80</b>	<b>127,84</b>	<b>127,62</b>	

Source : [http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/historique\\_ipc.asp](http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/historique_ipc.asp)

## TAUX D'INFLATION

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
2,6 %	1,0 %	0,9 %	1,8 %	2,5 %	2,0 %	0,6 %	0,5 %

Source : <http://france-inflation.com/index.php>

**Hausse des prix à la consommation de 0,6 % en février 2014 ; hausse de 0,9 % sur un an.**

\* 12 derniers mois

## GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

Catégorie	Base	Niveaux	1	2	3	4	5	6
		Coefficients	235	255	275	340	395	410
Employés d'immeuble	151,67 heures	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	1 440,00	1 460,00	1 480,00	1 500,00	1 630,00	1 690,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 615,00	1 640,00	1 665,00	1 815,00	1 875,00

Avenant n° 81 de la convention Collective nationale applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2013

### Autres données du salaire :

Logement (avenant 81 du 6 novembre 2012) :

Le montant du salaire en nature logement évoluera à partir du pourcentage de variation de l'indice de révision des loyers (IRL) sur une année, ou tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de janvier. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

**Rappel** : en 2012 les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,06 €, la catégorie 2 : 2,41 € ; et la catégorie 3 : 1,78 €.

**À titre d'exemple :**

cat. 1, valeur 2012 : 3,06€, IRL annuel au 3<sup>e</sup> trim. 2012 : 2,15%; valeur 2013 : 3,06 €

Électricité : 0.1294 / kWh.

Astreinte de nuit : 120 €.

Prime de tri sélectif : 0,90 € par lot principal (minimum 18 € et maximum 144 €).

Plafond de sécurité sociale : 3 129 € mensuels au 1<sup>er</sup> janvier 2014.