

Recommandation numéro 5 de la Commission Relative à la Copropriété (CRC) entièrement revue et corrigée

La première version de la Recommandation numéro 5 sur la « *publicité foncière* » (version qui remonte à 1991) n'a certainement jamais été lue jusqu'au bout que par ses rédacteurs (l'ARC n'était pas membre de la Commission à cette époque...).

Disons-le d'ailleurs très franchement : cette Recommandation, qui s'adressait aux notaires, n'avait strictement aucun intérêt pour les copropriétaires.

La « *nouvelle* » Recommandation numéro 5 n'est pas beaucoup plus digeste que sa petite sœur mais elle présente néanmoins - de notre point de vue - un avantage important.

C'est en effet la première fois qu'un texte juridique quasi-officiel se prononce sur le problème de la division en volume des ensembles complexes :

1. d'un côté il reconnaît clairement l'existence de ce « *système* » qui n'est prévu, pourtant, par aucun texte, mais laisse entendre clairement que la division en volume peut parfois (voire même de plus en plus souvent) être utilisée de façon abusive par les promoteurs ;
2. de l'autre il précise qu'il faut se garder de procéder à des divisions en volume à tort et à travers et qu'il ne faut recourir à ce dispositif que dans certains cas.

« *Mais en quoi cela peut-il concerner les modestes copropriétaires (de lots de copropriété) que nous sommes ?* » direz-vous peut-être.

Précisément parce que certains promoteurs ont utilisé, ou souhaitent utiliser, le système des « volumes » pour permettre à des ensembles immobiliers d'échapper au régime de la copropriété, ceci souvent au détriment des immeubles d'habitation (donc de braves gens comme vous et nous).

Cette Recommandation devrait donc à la fois permettre aux « *victimes* » de certains monteurs de projets de mieux se défendre et, surtout, aux géomètres et notaires de mieux résister à l'amicale pression de certains promoteurs.

Il est donc important de voir pour quelles raisons et d'expliquer comment la cinquième Recommandation revue et corrigée devrait pouvoir - désormais - permettre d'agir plus efficacement contre ces comportements.

I- La division des ensembles immobiliers complexes en volume

En principe nous sommes face à la situation, suivante : un terrain constitue l'assiette d'une copropriété (ou plutôt d'un immeuble régi par les statuts de la copropriété construit SUR ce terrain).

La loi ne prévoit que cette situation disons « *traditionnelle* ».

Cependant au fil des ans, la réalité s'est parfois éloignée de ce schéma classique. Sur un même terrain pouvait être construit une gare (en rez-de-chaussée), surmontée d'un immeuble en surplomb, le sous-sol pouvant être occupé par un centre commercial, etc. Ces « *constructions* » étant hétérogènes tant au niveau du statut juridique (privé/public) que de la fonction (équipement public/habitation/regroupement de commerces) il s'avérait impossible de faire coexister ces différentes constructions sous le même chapeau, c'est-à-dire celui de la copropriété. C'est pourquoi la notion de « *volume* » a été inventée.

Il s'agit du montage suivant : au lieu de considérer que toutes ces constructions imbriquées étaient des « *lots* » de copropriété régis par le même règlement et implantées sur un terrain commun, on a considéré qu'elles étaient des ensembles différents, contigus comme le sont des immeubles ou équipement le long d'une rue.

SAUF QUE CES CONSTRUCTIONS, AU LIEU D'ETRE CONSTRUITES COTE A COTE POUVAIENT L'ETRE L'UNE AU-DESSUS DE L'AUTRE (PAR EXEMPLE).

Les notaires et les géomètres ont donc découpé non plus le sol en « *parcelles cadastrales* » mais ont décomposé l'espace en « *volumes* » mitoyens n'ayant AUCUNE partie commune entre eux, et pouvant avoir des relations régies uniquement par des règles de mitoyenneté et des servitudes.

Ainsi les relations entre ces constructions n'étaient-elles plus régies par les règles de la Copropriété, chaque volume étant indépendant.

II- Conséquence, pour chaque « *volume* », de la construction en « *volumes* »

Vous l'avez deviné, échapper au régime de la copropriété permet donc à des ensembles complexes de fonctionner beaucoup plus simplement (imaginez que la gare Montparnasse soit un lot de copropriété de l'ensemble immobilier auquel elle appartient ?!).

Or, précisément des promoteurs « *malins* » avec la complicité de notaires non moins malins et de géomètres, vous l'avez compris, malins aussi, ont parfois décidé d'utiliser ce système (très utile) pour échapper aux rigueurs de la copropriété, y compris à des CHARGES financières.

Ainsi certains promoteurs n'ont-ils pas hésité à construire des immeubles « *normaux* » avec un rez-de-chaussée commercial et des habitations en étage et à

utiliser le système des « volumes » pour échapper aux contraintes de la loi sur la copropriété.

Les commerces du rez-de-chaussée constituent dans ce cas un « volume » et ne sont plus liés aux logements par un règlement de copropriété.

Conséquence : le jour où il faut refaire le toit de l'immeuble, par exemple, les commerces (« volume » mitoyen du volume « habitation ») n'ont pas à participer aux travaux ; autres avantages : les commerces peuvent faire strictement ce qu'ils veulent et n'ont à respecter aucun règlement commun avec les habitations.

Jamais jusqu'à présent, ces problèmes de contournement de la loi de 1965 grâce aux « volumes » n'avaient pu être, ne serait-ce qu'évoqués.

III- La CRC rappelle les promoteurs « à la loi »

Voici pourquoi la cinquième Recommandation est intéressante puisque c'est la première fois que sont pointés (en creux) les abus possibles et que sont énoncées quelques règles à respecter :

- le système de volumes ne peut être utilisé QUE dans des situations précises de complexité ;
- le système des volumes ne DOIT pas être utilisé lorsque le régime de la copropriété s'impose naturellement.

« Défense de contourner le régime de la « Copropriété sauf dans des cas précis » dit la Commission ».

Dans le texte joint de la Commission, nous mettons en gras les passages qui constituent, en fait, un garde-fou et un rappel à la loi.

IV- Explication de texte

Voici les passages essentiels et quelques commentaires :

1. « La Commission Relative à la Copropriété :

*« **Considérant que** l'utilisation de l'espace, tant en élévation, qu'en tréfonds, a conduit la pratique :*

- *à imaginer de superposer, et/ou d'imbriquer à l'intérieur d'un ensemble immobilier dit « complexe », des locaux ou ouvrages soumis à des régimes juridiques différents (par exemple coexistence du domaine public et du domaine privé) et destinés généralement à recevoir des affectations diverses ;*
- *à fonder la technique de réalisation et de gestion de ces ensembles immobiliers complexes, sur une organisation en volumes dite « division volumétrique » ;*

Ce passage précise bien qu'il faut deux conditions cumulatives pour échapper à la loi de 1965 sur la copropriété :

- locaux et ouvrages soumis à des régimes juridiques différents ;
- ET destinés à recevoir des affectations diverses.

La deuxième condition n'est PAS suffisante (donc un immeuble ne peut-être divisé en un volume de « commerces » et un volume « habitations »).

2. « **La Commission Relative à la Copropriété rappelle :**

« Qu'avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas ».

C'est clair : le notaire devra justifier, le cas échéant, pourquoi il accepte que l'ensemble immobilier dont il fera la division « en volumes » puisse échapper à la loi sur la copropriété.

Voici, pour les curieux, le texte intégral de cette Recommandation :

Recommandation n° 5 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division

La Commission, compte tenu des difficultés rencontrées aussi bien dans le choix de la division d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier que dans l'établissement de l'état descriptif de division régissant ces immeubles ou ensembles immobiliers,

émet les recommandations suivantes.

5.1. - Sur la division

Considérant que la loi du 10 juillet 1965 s'applique de plein droit, dès lors que la propriété de l'immeuble est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (article 1^{er} alinéa 1) et qu'elle s'applique à titre supplétif à un ensemble immobilier qui outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs ;

Considérant que l'utilisation de l'espace, tant en élévation, qu'en tréfonds, a conduit la pratique :

- à imaginer de superposer, et/ou d'imbriquer à l'intérieur d'un ensemble immobilier dit « complexe », des locaux ou ouvrages soumis à des

régimes juridiques différents (par exemple coexistence du domaine public et du domaine privé) et destinés généralement à recevoir des affectations diverses ;

- à fonder la technique de réalisation et de gestion de ces ensembles immobiliers complexes, sur une organisation en volumes dite «*division volumétrique* » ;

La Commission, compte tenu de l'absence de structure légale de la division volumétrique **rappelle** :

- que la division volumétrique ne doit donner naissance à aucune partie commune : cette absence de parties communes étant une exigence dans ce type d'organisation à la différence de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui implique l'existence de parties communes et qui, dans le silence ou la contradiction des titres, présume parties communes le sol, le gros œuvre des bâtiments et l'ensemble des équipements communs ;
- qu'avant de recourir à la division volumétrique complexe, il convient d'établir et de justifier très clairement dans le document constitutif de l'ensemble immobilier complexe que la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas ;
- que dans la division volumétrique, le droit de propriété s'exerce non sur le sol, mais sur un volume défini selon des cotes planimétriques et altimétriques ;
- que ce volume identifié par des coordonnées immuables est un immeuble par nature, lequel fait l'objet d'une appropriation et peut être cédé, hypothéqué, grevé de servitudes, donné à bail à construction ;
- que chaque volume constitue ainsi une propriété distincte, lequel peut, le cas échéant, inclure une copropriété ;
- que dans cette hypothèse, deux divisions sont réalisées :
 - **une division primaire** : la division en volumes de l'ensemble immobilier complexe, édifié ou à édifier sur une ou plusieurs parcelles cadastrales,
 - **une division secondaire** : la division d'un volume en lots de copropriété. Dans cette situation, la notion de terrain, assiette foncière de la copropriété, est remplacée par celle de volume immobilier ;
- que chacune de ces divisions doit faire l'objet d'un état descriptif, lequel permet d'identifier les différents volumes s'agissant d'une division volumétrique ou les différents lots s'agissant d'une division en copropriété.

5.2. - Sur l'état descriptif de division en volumes et l'état descriptif de division en copropriété

Considérant que la division en volumes ou la division en lots de copropriété d'un immeuble, doit faire l'objet d'un état descriptif de division publié obligatoirement au fichier immobilier et soumis comme tel aux règles de la publicité foncière ;

- que dans ces deux hypothèses, ces règles sont précisées par les articles 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et 71 et 76 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, qui réglementent la matière pour les immeubles divisés en fractions : soit en volumes, soit par lots de copropriété ;
- que l'identification des fractions d'un immeuble permet d'individualiser des parties d'immeuble sur lesquelles peuvent s'exercer des droits de nature très diverses, tels que le droit de propriété, qu'il s'agisse de volumes ou de copropriété, ou encore d'une hypothèque cantonnée sur cette fraction d'immeuble ;
- qu'ainsi, constitue une fraction d'immeubles au sens de l'article 7 susvisé :
 - o chaque local, pour les bâtiments soumis au statut de la copropriété,
 - o chaque volume, pour les immeubles soumis à une division volumétrique ;

Considérant que la division volumétrique réalise une division primaire en fractions d'immeubles, au sens de l'article 7 susvisé, dont la désignation doit être établie conformément à un état descriptif de division conforme aux conditions fixées par les textes précités sur la publicité foncière, savoir :

- chaque volume doit recevoir un numéro d'ordre, les volumes faisant l'objet d'un numérotage continu ;
- chaque volume doit posséder pour son identification, son adresse topographique, son numéro de volume et, éventuellement, la nature de son affectation ;
- chaque volume doit posséder pour son identification, son adresse topographique, son numéro de volume et, éventuellement, la nature de son affectation ;
- que le numérotage doit être en cohérence avec le caractère de **division primaire** en volumes de F ensemble immobilier complexe, par rapport aux **divisions secondaires** en copropriété de l'un ou de l'autre des volumes de la division primaire ;
- que dans ce cas, la division volumétrique doit, en effet, préexister à toute division en copropriété ;

La Commission rappelle qu'il convient, afin d'éviter toute confusion, de réserver **impérativement** la dénomination de **volumes** pour les fractions résultant d'un état descriptif de division volumétrique et de **lots** pour les divisions en copropriété.

- qu'ainsi, les volumes sont numérotés :

- volume 1,
- volume 2,

avec un numérotage continu dans une série unique à partir de l'unité et interdiction de reprendre des numéros précédemment utilisés en cas de suppression ou modification de l'état descriptif de division volumétrique ;

- et que la division secondaire en copropriété opérée du volume 1 devient :

- volume 1 - lot 1... lot2... lot3... lot4.....

- que dans ce schéma de désignation, la règle de numérotage se trouve ainsi respectée dans chaque catégorie d'état descriptif et permet d'éviter des confusions de numérotage entre les volumes et les lots de copropriété issus de la division d'immeubles ;
- qu'en ce qui concerne les lots de copropriété, il faut noter une seule exception au numérotage continu à partir de l'unité : elle concerne les immeubles en copropriété comprenant plusieurs bâtiments ; qu'il est admis que des solutions de continuité peuvent exister entre les numéros attribués aux lots des différents bâtiments ou corps de bâtiments, à la condition, cependant, que le numérotage commence toujours au numéro 1 : le rédacteur de l'état descriptif peut affecter des séries de numéros à chaque bâtiment en laissant entre chaque série des numéros inutilisés en prévision des besoins futurs qu'il est seul en mesure d'apprécier ; qu'ainsi, lorsque les lots d'un premier bâtiment sont numérotés de 1 à 49, les lots du deuxième peuvent être numérotés de 100 à 149, ceux du troisième de 200 à 249 ;
- que lorsque le volume est l'assiette d'un état descriptif de division en copropriété, l'état descriptif de division volumétrique doit être publié préalablement à l'état descriptif de division en copropriété ;
- que, dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une division volumétrique ou d'une division en copropriété, celle-ci est résumée dans un tableau incorporé à l'acte et reproduit au fichier immobilier : « *le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division* ».

5.3. - Sur la désignation des fractions d'immeubles

Vu l'article 71A du décret du 14 octobre 1955 modifié lequel précise les règles d'identification de chaque fraction d'un immeuble pour la tenue du fichier immobilier,

La Commission rappelle ce qui suit :

1°/ S'agissant d'une division volumétrique, la désignation des fractions est définie par l'indication :

- du niveau (chiffre positif ou négatif par rapport au sol existant),

- de la surface de base,
- des cotes NGF (niveau général de la France, calculé par rapport au niveau de la mer), de la nature (infra ou superstructure),
- de la destination (si elle est connue),
- le tout par référence à un plan annexé à l'acte notarié ;

2°/ S'agissant d'un immeuble en copropriété, la désignation de chaque fraction est définie par l'indication :

- du bâtiment, lorsque l'immeuble dont fait partie le lot comprend plusieurs bâtiments,
- de l'escalier,
- de l'emplacement occupé à l'étage, celui-ci pouvant être éventuellement déterminé par référence au plan ou croquis annexé.

Par fraction, il faut entendre chaque local : appartement, cave, chambre de service, boutique, réserve, emplacement de stationnement.

Les indications ci-dessus doivent être complétées de la quote-part de parties communes en tant que quote-part de copropriété, attachée au lot de propriété, ainsi que de la nature du lot.

La Commission recommande de ne pas faire état dans la désignation du lot de copropriété de la quote-part des charges affectées à chaque lot, la répartition des charges faisant l'objet d'un état de répartition distinct, inclus dans le règlement de copropriété.

5.4. - Sur l'identification de chaque local d'un immeuble en copropriété

La **Commission** constatant qu'antérieurement aux textes susvisés de la publicité foncière, il était d'usage de confondre dans un même lot, le local principal (par ex : un appartement) et divers locaux accessoires (par ex : chambre de service, cave, garage).

Recommande aux copropriétaires :

- de prendre l'initiative d'établir un nouvel état descriptif de division, conforme à la réglementation en vigueur depuis 1979, chaque local indépendant étant constitutif d'un lot ;
- d'établir préalablement à la mutation d'un lot comprenant un local principal et des locaux accessoires, un modificatif à l'état descriptif de division préexistant aux fins de diviser le lot d'origine en autant de lots qu'il y a de locaux concernés ;

Précise :

- que la division de l'ancien lot en autant de lots qu'il y a de locaux concernés impose le partage des quotes-parts de parties communes affectées au lot d'origine entre les lots nouveaux et une nouvelle répartition des charges affectées au lot d'origine entre les lots nouveaux ;
- que relativement au partage des quotes-parts de parties communes, si celui-ci est libre, il est cependant souhaitable de le rendre cohérent de telle manière qu'au sein de l'immeuble soient affectées à des lots similaires des quotes-parts identiques ou proches des quotes-parts

indivises dans les parties communes ;

- que relativement à la nouvelle répartition des charges, celle-ci résultant de la division doit être approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- que la division doit être cohérente et que le total des quotes-parts de parties communes et des quotes-parts de charges affectées aux lots nouveaux doit être égal aux quotes-parts de parties communes et aux quotes-parts de charges du lot ancien divisé.

5.5. - Sur la portée de la publicité au bureau des hypothèques des modificatifs apportés à l'état descriptif et au règlement de copropriété

Considérant qu'il convient de rappeler que l'opposabilité aux tiers du règlement de copropriété et de ses modificatifs, ne joue qu'à dater de leur publication au fichier immobilier, conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Recommande aux syndics de copropriété de déposer sans tarder au rang des minutes d'un notaire le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires emportant modification du règlement de copropriété et/ou de l'état descriptif de division, afin d'en assurer la publicité au fichier immobilier.

Etant rappelé que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, précise que le syndic est chargé de ;
« représenter le syndicat..... pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ».

La présente recommandation annule et remplace la précédente recommandation n° 5.

1^{er} avril 2008.