

L'AFFECTATION DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ ET DES VOLUMES : VERS UNE ÉVOLUTION DE LA PRATIQUE



MARIANIK DOREL



SIMON HUVE



n immeuble peut avoir plusieurs vies. Il peut être amené à évoluer au cours de son existence. Un immeuble initialement créé pour recevoir des bureaux pourra ainsi recevoir demain des locaux d'habitation.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le règlement de copropriété doit déterminer la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance (article 8, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965). Il précise, de manière détaillée ou générale, les lots affectés à l'habitation, à l'exercice d'une profession, d'un commerce.

En revanche, lorsque l'immeuble est divisé en volumes, donc en pleine propriété, la destination des volumes peut être prévue par l'état descriptif de division en volumes et/ou le cahier des charges. Si tel est le cas, elle résultera, avec les conditions de jouissance des volumes, de la seule convention des parties.

La modification de l'affectation des parties privatives de son lot par un copropriétaire ou de son volume par un propriétaire peut être motivée par diverses considérations. Qu'il s'agisse d'améliorer son cadre de vie, de développer son activité professionnelle ou encore de valoriser son local, le (co)propriétaire a tout intérêt à ce que ce changement d'affectation se fasse le plus librement possible.

La réalisation de cette opération se présente différemment selon qu'elle concerne un lot de copropriété ou un volume. Dans le premier cas, il ne saurait être fait abstraction du régime impératif de la loi du 10 juillet 1965 et de la jurisprudence abondante de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation (I). Dans le second cas, la liberté accordée aux co-volumiers, quant au changement d'affectation de leur volume, sera fonction de ce qui aura été stipulé, le cas échéant, dans l'état descriptif de division en volumes et le cahier des charges (II).

Quoi qu'il en soit, il est aujourd'hui nécessaire de permettre à l'immeuble d'évoluer tout au long de son cycle de vie et de se réinventer. Cette évolution de la vie de l'immeuble nécessite de rendre celui-ci réversible dès sa conception (III).

I

LE CHANGEMENT D'AFFECTATION DES PARTIES PRIVATIVES D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

L'état du droit positif permet à tout copropriétaire d'un immeuble, indépendamment du respect des règles d'urbanisme, de changer l'affectation de son lot sans qu'une autorisation de l'assemblée générale ne soit nécessaire. Ce n'est que dans certaines hypothèses particulières que l'assentiment de cette dernière sera requis. Dans tous les cas, si le changement d'affectation entraîne une modification des charges afférentes à ce lot, l'assemblée générale devra se prononcer sur sa nouvelle répartition.

Le changement d'affectation unilatérale des parties privatives d'un lot par le copropriétaire

Par trois arrêts en date du 10 décembre 1986⁽¹⁾, la Cour de cassation a reconnu le droit pour un copropriétaire de changer unilatéralement l'affectation des parties privatives de son lot, sans autorisation de l'assemblée générale, dès lors que la nouvelle affectation respecte :

- la destination de l'immeuble ;
- les droits des autres copropriétaires ;
- les clauses restrictives contenues dans le règlement de copropriété et justifiées par la destination de l'immeuble.



Néanmoins, le copropriétaire devra agir avec circonspection s'il décide de modifier l'affectation de son lot sans obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale. La notion de « destination » de l'immeuble est trop souvent imprécise pour qu'il puisse être certain que le changement d'affectation envisagé concorde avec celle-ci. Il sera alors plus opportun pour lui de faire constater en amont, par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24, que le changement d'affectation ne se heurte à aucun obstacle juridique.

Une autorisation de l'assemblée générale requise dans certains cas particuliers

Travaux portant atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble

Même si les conditions posées par les trois arrêts du 10 décembre 1986 sont respectées, une autorisation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 sera requise si le changement d'affectation conduit le copropriétaire à réaliser des travaux qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui portent atteinte aux parties communes :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci »^[2].

DÉFINITION

LA DIVISION EN VOLUMES :

Sans être explicitement consacrée par les textes, la technique de la division en volumes trouve son fondement dans les articles 552 et 553 du Code civil. Elle constitue une division de la propriété et chaque volume constitue une propriété distincte susceptible d'être grevée de servitudes, d'être vendue, d'être hypothéquée ou même de faire l'objet d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.

LE CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN VOLUME SE FERA CONFORMÉMENT AUX STIPULATIONS DE L'EDDV ET DE SON CAHIER DES CHARGES.

Atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires

En application des trois arrêts du 10 décembre 1986 de la Cour de cassation, si le changement d'affectation envisagé porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, alors l'autorisation de l'assemblée générale devra être préalablement obtenue. L'unanimité sera requise.

Il peut arriver que la destination de l'immeuble ne soit pas définie dans le règlement de copropriété. La question se pose alors de savoir si un copropriétaire peut changer librement l'affectation de son lot.

Une réponse ministérielle considère « qu'il y a lieu de rechercher, compte tenu de l'environnement de l'immeuble, de sa conception, de son emplacement, de son mode d'occupation actuel et de la disposition des locaux intéressés eux-mêmes si ce changement de destination porte atteinte aux droits acquis des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble »^[3].

Ainsi, dans un immeuble abritant un centre commercial, il ne saurait y être installés une salle des fêtes ou un centre de culture^[4].

En revanche, si une destination précise est stipulée au sein du règlement de copropriété, elle devra être respectée par les copropriétaires.

Il ne sera ainsi pas possible de créer un local commercial dans un immeuble dont la destination est l'habitation^[5].

[1] Cass. 3^{ème} civ, 10 décembre 1986, n° 85-11.374, n° 85-10.987, n° 82-15.198

[2] L. n° 85-557, 10 juill. 1985, art. 25 b

[3] Rép. min. n° 24693 : JOAN Q, 19 avr. 1993, p. 2396, Jacquat D.

[4] CA Douai, 13 févr. 1995, Rev. Loyers 1995, p. 350

[5] Cass. 3^{ème} civ, 28 avr. 1993, n° 91-11.296

[6] Cass. 5 janv. 1994, n° 92-13.561.
 [7] CA Paris, 11 févr. 1999, n° 1997/19476.
 [8] Cass. 3^{ème} civ, 29 janv. 1997, n° 95-14.316.
 [9] Cass. 3^{ème} civ, 21 oct. 1992, n° 90-21.148.
 [10] Cass. 3^{ème} civ, 6 sept. 2018, n° 17-22.172.
 [11] L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 8.
 [12] Cass. 3^{ème} civ, 2 juill. 2013, n° 11-26.363.
 [13] Cass. 3^{ème} civ, 25 janv. 1995, n° 93-11.537.
 [14] Cass. 3^{ème} civ, 1^{er} oct. 2014, n° 13-21.745.
 [15] L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 28, IV.
 [17] L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25 e.

En présence d'un immeuble à destination mixte (habitation et commerce), la latitude des copropriétaires est plus importante. Il en résulte :

- qu'un local commercial pourra être affecté à l'habitation^[6] ;
- que des garages pourront être transformés en lots à usage d'habitation^[7].

En ce qui concerne l'atteinte aux droits des autres copropriétaires, elle renvoie aux troubles anormaux de voisinage qui seraient engendrés par le changement d'affectation. A ce titre, le juge a pu considérer que la transformation d'une cave en cuisine d'un restaurant avec installation d'une terrasse sur une dalle dont le propriétaire du lot avait la jouissance exclusive devait être prohibée en raison des troubles apportés par ce changement d'usage aux lots voisins^[8].

SI LE CHANGEMENT D'AFFECTATION ENVISAGÉ PORTE ATTEINTE À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE OU AUX DROITS DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES, ALORS L'AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DEVRA ÊTRE PRÉALABLEMENT OBTENUE.

Le juge gardera tout de même une certaine marge d'appréciation dans la caractérisation de l'atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires.

Ainsi, la transformation d'une cave en local commercial dans un immeuble à destination mixte n'a pas été jugé contraire à la destination de l'immeuble ou comme portant atteinte aux droits des autres copropriétaires^[9].

Tel n'a cependant pas été le cas d'une cave transformée en local d'habitation, dès lors que ce changement ne respectait pas les dispositions du Code de la santé publique^[10].

Changement d'affectation prohibée par le règlement de copropriété

Là encore, une autorisation de l'assemblée générale à l'unanimité sera requise si le règlement de copropriété prohibe le changement d'affectation envisagé. Il est du moins nécessaire que ces clauses restrictives soient justifiées par la destination de l'immeuble^[11].

Ce sera généralement le cas des clauses qui, dans les immeubles à destination mixte, prohibent diverses activités commerciales susceptibles de troubler la quiétude des copropriétaires et de générer des nu-

sances. Le juge les considère comme justifiées par la destination de l'immeuble et donc licites^[12].

En présence d'une clause qui n'interdit pas le changement d'affectation mais qui définit seulement l'utilisation de chaque lot, la solution est différente. Le juge du fond doit rechercher en quoi les aménagements réalisés portent atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble^[13].

Une nouvelle répartition de charges résultant du changement d'affectation du lot

Le changement d'affectation d'un lot peut entraîner la modification des charges afférentes à ce lot. Seules celles de l'alinéa 1^{er} de l'article 10 sont visées, à savoir les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

Etant donné que la modification de la répartition des charges n'est pas automatique, il conviendra de la faire approuver par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 e, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le vote de ladite assemblée n'interviendra cependant pas en amont du changement d'affectation, mais en aval.

Même si le règlement de copropriété prévoit la nouvelle affectation du lot réalisée par le copropriétaire, ce dernier ne peut pas contester la modification de la répartition des charges qui en résulte^[14].

Encore faut-il, pour que l'assemblée générale puisse voter cette nouvelle répartition, que les autres copropriétaires soient informés de ce changement d'affectation. En effet, un copropriétaire peu scrupuleux pourrait passer sous silence le changement d'affectation des parties privatives de son lot afin d'éviter de payer plus de charges.

II

LE CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN VOLUME

La division en volumes ne fait l'objet d'aucun cadre législatif, excepté pour la mise en oeuvre d'une scission de copropriété en volumes^[15]. En conséquence, et à la différence de ce qu'il existe en droit de la copropriété^[16], le changement d'affectation d'un volume n'est soumis à aucune condition particulière.

Pour autant, si la liberté semble être le principe, elle peut malgré tout être restreinte tant au sein de l'état descriptif de division en volumes, qu'au sein de son cahier des charges. Cette restriction au changement d'affectation peut être modulée sans aucune limite de sorte que cette opération sera tantôt plus aisée que pour un lot de copropriété, tantôt plus difficile.

A titre d'exemple, il pourrait être stipulé dans l'état descriptif de division en volumes une clause restreignant la liberté des co-volumiers selon laquelle « Les affectations d'origine des volumes ne pourront pas être modifiées librement par chaque propriétaire. Toute modification des affectations d'origine des volumes devra être expressément autorisée par les propriétaires des autres volumes ».

LE CHANGEMENT D'AFFECTATION EST-IL LIBRE CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES D'UN LOT DANS UNE COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE ?

La loi du 10 juillet 1965 s'applique indifféremment selon qu'il s'agit d'une copropriété verticale ou d'une copropriété horizontale. Pourtant, le fait qu'un copropriétaire demande l'autorisation de l'assemblée générale pour changer l'affectation des parties privatives de son lot – qui en pratique sera bien souvent une maison individuelle – peut paraître étonnant. En effet, les éléments composant la maison individuelle seront des parties privatives. Néanmoins, si les travaux affectent l'aspect extérieur du bâtiment, la jurisprudence considère qu'une autorisation de l'assemblée générale devra malgré tout être obtenue pour procéder au changement d'affectation souhaité.

III

CHANGEMENT D'AFFECTATION ET RÉVERSIBILITÉ DE L'IMMEUBLE

Certains promoteurs cherchent à rendre l'immeuble réversible dès sa conception, c'est-à-dire matériellement reconfigurable au cours de son existence. Cette réversibilité favorise le changement d'affectation des parties privatives d'un lot de copropriété ou d'un volume en ce sens que les travaux à réaliser seront moins importants que pour un immeuble classique.

Mais d'un point de vue juridique, le changement d'affectation en est-il pour autant rendu plus aisé ? La question se pose, qu'il s'agisse des parties privatives d'un lot de copropriété ou d'un volume.

Réversibilité et copropriété

La stipulation d'une clause de réversibilité au sein du règlement de copropriété est tout à fait possible.

Elle pourra prévoir que tout copropriétaire peut changer l'affectation de son lot sans avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale, sous réserve que cette opération n'affecte pas l'aspect extérieur de l'immeuble, les parties communes et qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La clause s'appliquera pour le changement d'affectation des lots de toute nature, qu'ils soient à usage commercial, d'habitation ou professionnel. Elle permettra ainsi au copropriétaire de décider librement de l'affectation finale de son lot.

Il sera également judicieux de prévoir, en plus de la clause de réversibilité, une clause alternative pour la répartition des charges afin d'adapter celles-ci à l'affectation du lot et/ou à la destination de l'immeuble.

Une telle clause permettrait au syndic d'avoir connaissance par avance des tantièmes de charges à appliquer en cas de changement d'affectation, de telle sorte qu'aucune autorisation d'assemblée générale ne soit non plus requise pour l'application de la nouvelle répartition des charges résultant du changement d'affectation. Un simple point d'information serait alors suffisant.

La répartition alternative des charges sera à mettre en place en amont avec le géomètre.

A défaut, la réversibilité prévue de l'immeuble rendra

nécessaire, s'il en résulte une modification de la répartition des charges, un vote de l'assemblée générale sur cette nouvelle répartition^[17].

Réversibilité et volumes

A l'instar de ce qui existe pour les immeubles non réversibles, le changement d'affectation d'un volume comprenant un immeuble réversible se fera conformément aux stipulations de l'EDDV et de son cahier des charges. C'est encore ici la liberté contractuelle qui s'applique.

En conséquence, selon ce qui aura été prévu dans les documents précités, le co-volumier sera libre, ou non, de changer l'affectation de son bien.

La réversibilité de l'immeuble peut ainsi être la solution de demain des nouvelles copropriétés pour lesquelles il sera possible de prévoir, dans le règlement de copropriété d'origine, des clauses facilitant largement le changement d'affectation des parties privatives de son lot par un copropriétaire, sans nécessiter d'autorisation de

l'assemblée générale.

Néanmoins, il sera de la responsabilité du notaire, rédacteur de l'acte, de répondre au mieux aux besoins de ses clients et, en conséquence, d'apprécier au cas par cas s'il est opportun d'insérer de telles clauses au sein du règlement de copropriété. Il est en effet concevable que certains futurs copropriétaires ne souhaitent pas acquérir un immeuble dans lequel les locaux voisins au leur risquent de se transformer en commerce ou autres activités non désirées et ce, sans qu'ils ne puissent rien contrôler. ◆

RÉSUMÉ

L'organisation juridique choisie – copropriété ou volumétrie – sera prépondérante dans la liberté accordée au (co)propriétaire de modifier l'affectation des parties privatives de son lot ou de son volume.