

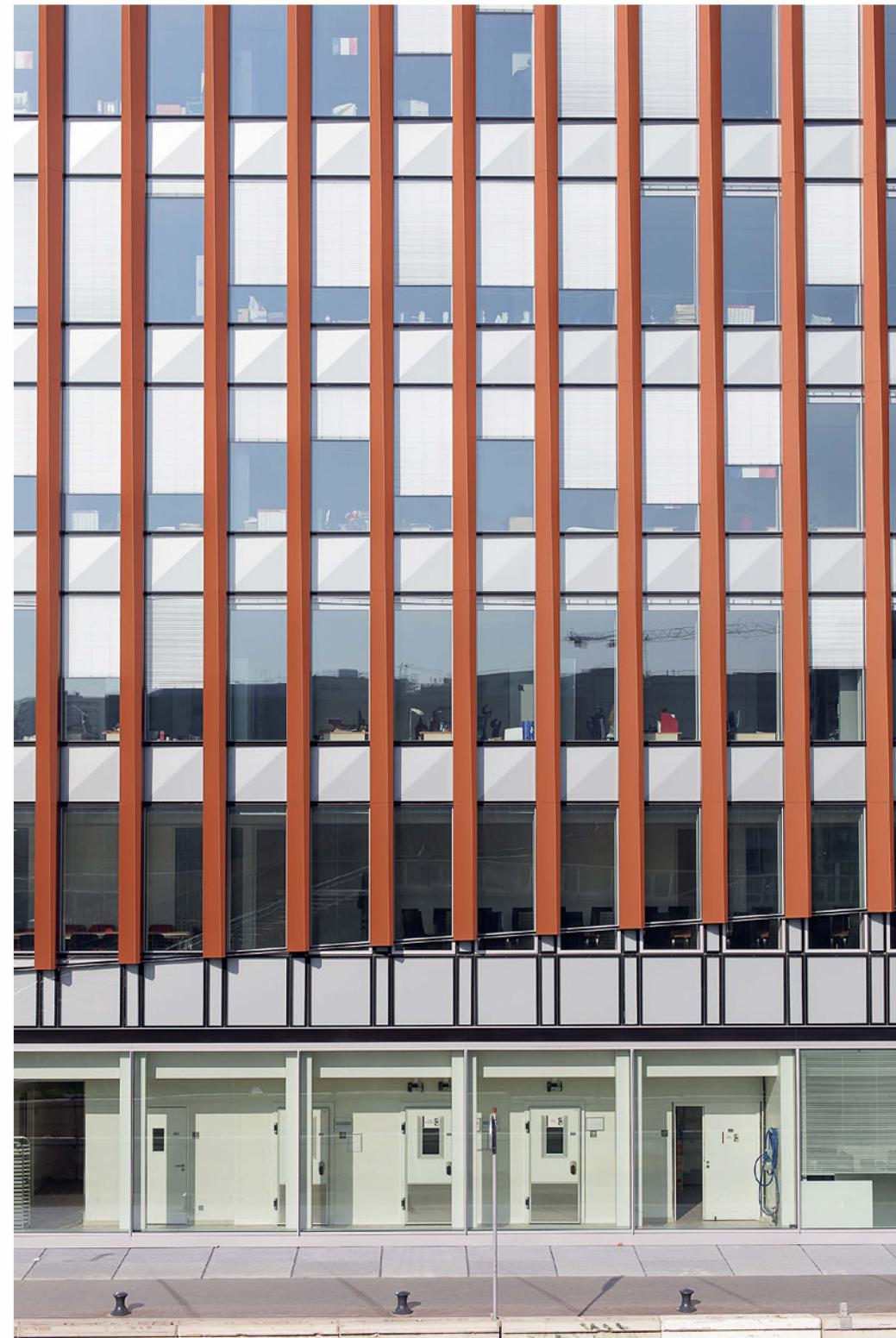
# ÉVOLUTIVITÉ ET COPROPRIÉTÉ, VOLUMÉTRIE OU LOTISSEMENT : DE NOMBREUSES POSSIBILITÉS POUR L'AVENIR

# 5

Les règlements de copropriété, les cahiers des charges de volumétrie ou les statuts d'associations syndicales de propriétaires comprennent très souvent des clauses visant à interdire l'évolutivité des immeubles. Il en est de même dans les règlements de lotissement ou les cahiers des charges de zones d'aménagement. Une décision à l'unanimité ou à une très forte majorité des différents propriétaires s'avère très souvent nécessaire pour pouvoir en sortir.

Il n'est souvent pas possible d'atteindre ces majorités et les ensembles immobiliers existants ne peuvent pas se transformer. Quelle est la raison de cette situation ? Le droit, les politiques d'aménagement – déjà au XIX<sup>e</sup> siècle les immeubles haussmanniens situés sur certains axes comprennent des servitudes d'habitation bourgeoise – la volonté de protéger son intimité, une façon de penser l'immobilier : je construis pour l'éternité.

Probablement toutes ces raisons à la fois.



Force est de constater qu'il est, en droit positif, assez simple lors de l'établissement des nouveaux documents régissant l'organisation des nouveaux ensembles immobiliers d'anticiper le fait que ces derniers, à plus ou moins long terme, vont être amenés à évoluer. En revanche, l'évolutivité de l'existant est beaucoup plus complexe.

## RÉVERSIBILITÉ ET COPROPRIÉTÉ

### Le cas des immeubles existants : une liberté encadrée

Par trois arrêts en date du 10 décembre 1986 (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 décembre 1986, n° 85-11.374, n° 85-10.987, n° 82-15.198), la Cour de cassation a reconnu le droit pour un copropriétaire de modifier unilatéralement l'affectation donnée par le règlement de copropriété aux parties privatives de son lot, sans autorisation de l'assemblée générale, à condition que soient respectés :

- La destination générale de l'immeuble (habitation, commerce ou mixte) ;
- Les droits des autres copropriétaires ;
- Les clauses restrictives contenues dans le règlement de copropriété et justifiées par la destination de l'immeuble.

Si le changement d'affectation s'avère compatible avec ces trois exigences, aucun obstacle d'ordre juridique tiré du droit de la copropriété ne peut être élevé à l'encontre d'une telle opération.

Toutefois, alors même que les trois exigences posées par les trois arrêts du 10 décembre 1986 sont respectées, une autorisation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 est requise si le changement d'affectation conduit le copropriétaire à modifier l'aspect extérieur de l'immeuble ou à porter atteinte aux parties communes.

Par ailleurs, si le changement d'affectation envisagé porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité, est nécessaire pour y procéder.



La question se pose de savoir si le changement d'affectation est libre lorsque la destination de l'immeuble n'est pas définie dans le règlement de copropriété. 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* » (Rép. min. n° 24693 : JOAN Q, 19 avr. 1999, p. 2396).

Si une destination précise est stipulée au sein du règlement de copropriété, elle devra être respectée. Il ne sera donc pas possible de créer un local commercial dans un immeuble dont la destination est l'habitation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 28 avril 1993, n° 91-11.296).

En présence d'un immeuble à destination mixte (habitation et commerce), la latitude des copropriétaires est plus grande. Par exemple :

- Un local commercial peut ainsi être affecté à l'habitation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 5 janvier 1994, n° 92-13.561) ;
- Des garages peuvent être transformés en lots à usage d'habitation (CA Paris, 11 février 1999, 1997/19476).

Concernant l'atteinte aux droits des autres copropriétaires, celle-ci renvoie aux troubles anormaux de voisinage qui seraient engendrés par le changement d'affectation. Ainsi, 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 a été prohibée en raison des troubles apportés par ce changement d'usage aux lots voisins (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 29 janvier 1997, n° 95-14.316). 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 jugée contraire à la destination de l'immeuble ou comme portant atteinte aux droits des autres copropriétaires (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 21 octobre 1992, n° 90-21.148). En revanche, une cave transformée en local d'habitation peut porter atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires dès lors que ce changement ne respecte pas les dispositions du Code de la santé publique (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 6 septembre 2018, n° 17-22.172).

L'autorisation de l'assemblée générale, à l'unanimité, sera également requise si le règlement de copropriété prohibe le changement d'affectation envisagé. Ces clauses restrictives doivent toutefois être justifiées par la destination de l'immeuble.

Le changement d'affectation d'un lot peut entraîner la modification des charges afférentes à ce lot. Comme 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.

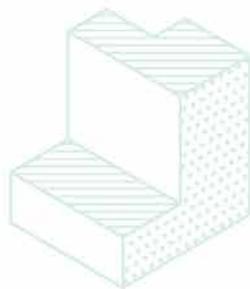
### Le cas des nouveaux immeubles : insérer de la souplesse

Insérer dès l'origine une clause au sein du règlement de copropriété afin de faciliter le changement d'affectation d'un lot est possible. Il faut cependant respecter les dispositions législatives et la jurisprudence de la même manière que pour les immeubles existants :

- L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que le copropriétaire « *use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* » ;
- L'article 25 b) qui subordonne à l'autorisation de l'assemblée générale les travaux faits par un copropriétaire qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- Les trois arrêts précités de la Cour de cassation du 10 décembre 1986 qui permettent le changement d'affectation d'un lot sans autorisation de l'assemblée générale sous réserve de respecter la destination générale de l'immeuble (habitation, commerce ou mixte), les droits des autres copropriétaires et les clauses restrictives contenues dans le règlement de copropriété justifiées par la destination de l'immeuble (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 10 décembre 1986, n° 85-11.374, n° 85-10.987, n° 82-15.198).

Au regard de ces éléments, il est possible de prévoir trois clauses particulières au sein du règlement de copropriété afin de faciliter le changement d'affectation d'un lot :

- Une clause définissant plusieurs destinations pour l'immeuble afin d'offrir la plus grande latitude possible aux copropriétaires qui souhaitent changer l'affectation des parties privatives de leurs lots dans le cas d'un immeuble réversible et ainsi permettre que la nouvelle affectation n'y porte pas atteinte ;
- Une clause de réversibilité qui stipulera 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, ni les parties communes et qu'il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ;



- Une clause alternative de répartition des charges en fonction de l'affectation retenue pour chacun des lots. Cette clause permet 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 requise. Cette répartition alternative des charges est à mettre en place avec le géomètre, lequel doit faire différents calculs en fonction des différentes affectations résultant des termes du règlement de copropriété.

## RÉVERSIBILITÉ ET VOLUMÉTRIE

La division en volumes ne fait l'objet d'aucun cadre législatif, excepté pour la mise en œuvre d'une scission de copropriété en volumes.

L'intérêt de ce régime est qu'il est purement contractuel.

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 ou au sein de l'association syndicale de propriétaires mise en place et à laquelle les propriétaires ont eu l'obligation d'adhérer.

En conséquence, la réversibilité des immeubles existants doit, chaque fois qu'elle concerne des ouvrages s'inscrivant au sein d'ensembles immobiliers complexes soumis à division volumétrique, être appréciée en tenant compte des contraintes résultant de l'organisation juridique mise en place *ab initio*. La possibilité de 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 beaucoup plus difficile.

Ainsi, face à pareille situation, une analyse objective et prudentielle des règles pouvant exister dans les documents précités s'impose, afin de pouvoir mesurer la possibilité dont chacun dispose de pouvoir poursuivre, sans avoir besoin de requérir l'accord des autres, un projet individuel de réversibilité.

Force est de constater qu'à ce jour, nombre d'organisations juridiques mises en place par le passé ne permettent pas de se dispenser de cet accord. Ce constat ne saurait malheureusement surprendre dès lors qu'à la date de la mise en place de celles-ci, le souci premier de leur rédacteur était d'en assurer la pérennité, la question de la réversibilité des immeubles n'étant pas encore posée.

L'enjeu actuel est donc clairement de pouvoir faire évoluer le bâti existant dans le cadre d'organisations juridiques figées. Quant aux enjeux de demain, ils s'écrivent aujourd'hui tant il est vrai qu'il convient désormais de concilier, en ce qui concerne les nouvelles organisations juridiques à mettre en place, pérennité et réversibilité, et ce, sans rien sacrifier à la sécurité juridique.

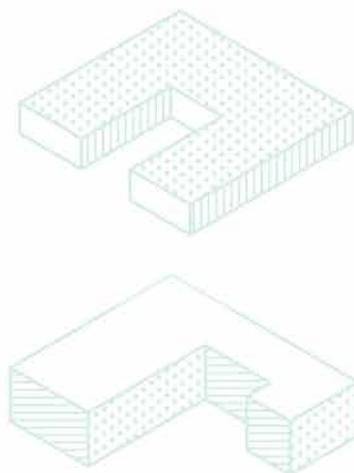
Il est parfaitement possible de prévoir et d'anticiper la réversibilité en volumétrie, comme en copropriété et avec encore plus de liberté, par l'insertion de clauses sur le changement de destination de l'immeuble, sur la réversibilité en tant que telle et sur la répartition alternative des charges si cela s'avère nécessaire.

## RÉVERSIBILITÉ, LOTISSEMENTS ET ZONES D'AMÉNAGEMENT

### Le cas des lotissements existants : une contractualisation des règles très contraignante

De nombreux lotissements existants comprennent des cahiers des charges - dont le régime juridique a de nombreuses fois évolué dans le temps - qui ont un caractère contractuel. Nombre de ces cahiers des charges comprennent des clauses contraignant l'évolutivité des bâtiments. Ils figent très souvent les destinations.

Pour permettre l'évolution des lotissements existants et leur densification, le législateur de 1986 avait introduit un principe de caducité des règles d'urbanisme des documents approuvés des lotissements dans un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seule une décision de maintien de ces règles par les colotis pouvait faire échec à la caducité. Indépendamment de l'esprit de la loi, la Cour de Cassation



a rapidement fait échec à cette réforme en rappelant le principe de la force obligatoire des clauses contractuelles des cahiers des charges de lotissements. Elle a affirmé que « *quelle que soit sa date, le cahier des charges du lotissement constitue un document contractuel dont les clauses engageaient les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y étaient contenues.* » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 18 décembre 1991, n° 89-21.046). La distinction entre règle d'urbanisme et règle contractuelle n'a pas été clairement précisée et demeure malaisée, surtout que le juge judiciaire considère que la volonté des parties suffit à conférer une nature contractuelle à une clause rédigée dans le règlement du lotissement (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 7 janvier 2016, n° 14-24.445).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme afin d'étendre le principe de la caducité des documents du lotissements « *notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé* » et supprimé la possibilité de maintien des règles par les colotis. Il était également mis en place un nouveau principe de caducité des cahiers des charges non approuvés du lotissement « *ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble* », en l'absence de publication dudit cahier des charges au bureau des hypothèques (devenu le service de la publicité foncière) ou au livre foncier, avant le 26 mars 2019.

De façon contraire à l'esprit de la loi ALUR, la Cour de Cassation a une nouvelle fois privé d'effet la réforme (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 21 janvier 2016, n° 15-10.566) en maintenant sa position de principe : « *le cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.* Cette position a été définitivement confirmée à l'occasion d'une décision portant sur le maintien d'une clause d'affectation d'un lot, interdisant dès lors tout changement d'affectation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 septembre 2017, n° 16-21.329).

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pris acte de la réaffirmation par le juge judiciaire de la force obligatoire des contrats et supprimé le principe de caducité des cahiers des charges non approuvés, en l'absence de publication au service de la publicité foncière.

Par conséquent, la réversibilité des immeubles situés dans les lotissements nécessite la modification des cahiers des charges avec l'accord des colotis selon des règles de majorité qui peuvent s'avérer très compliquées, voire impossibles à obtenir car souvent soumises à la règle de l'unanimité, notamment pour les lotissements importants ou pour ceux anciens dont on n'arrive pas à connaître de manière certaine le périmètre.

Force est de constater que les différentes tentatives du législateur de remettre en cause les cahiers des charges des lotissements se sont heurtées au principe de liberté contractuelle, maintes fois réaffirmé par la Cour de Cassation et désormais contrôlé par le Conseil Constitutionnel. S'ils ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme, ils demeurent opposables aux colotis dans leurs rapports, et peuvent donc interdire tout changement de destination / affectation des lots. Malgré les demandes incessantes des praticiens, le statu quo est de rigueur.

Il faut donc éviter dans les opérations futures de contractualiser les règles des lotissements car ce qui peut s'avérer sensé à un moment donné peut s'avérer désastreux quelques années plus tard sans que l'on puisse y revenir.

### Les ZAC et autres opérations d'aménagement

La loi SRU du 13 décembre 2000 a modifié l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et expressément prévu que le « cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone ». Les clauses d'affectation des lots ne sont plus opposables à la suppression de la ZAC. Toutefois, ce texte n'a pas traité des cahiers de charges approuvés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi. Par conséquent, dans le silence du cahier des charges sur son délai de validité et si les clauses de ce dernier se sont vues conférer une valeur contractuelle, ces clauses perdurent après la suppression de la ZAC. Un accord soit de l'aménageur, soit des autres propriétaires de la zone est donc nécessaire pour faire évoluer la destination de l'immeuble.

Notons que pour les opérations d'aménagement autres que les ZAC, si rien n'est prévu dans le cahier des charges quant à la durée de validité des clauses et qu'une valeur contractuelle a été conférée à ce dernier, celui-ci reste opposable. Elles ne peuvent donc être modifiées que selon les modalités visées dans le cahier des charges.

Dans ce contexte et pour l'avenir, il est important que les aménageurs qui souhaitent contrôler les destinations limitent dans le temps ce contrôle et ne contractualisent pas les règles entre tous les acquéreurs de la zone d'aménagement.

Le droit privé français est suffisamment souple pour permettre l'évolutivité des bâtiments dans les documents régissant les rapports privés. Il suffit seulement que les praticiens du droit et notamment les notaires l'anticipent en expliquant à leurs clients les enjeux de la réversibilité et en adaptant les documents qu'ils rédigent à ces mêmes enjeux.

Documents concerning the organization of real estate complexes often include clauses intended to prohibit the evolution of buildings. The same applies to the regulations of development areas. A decision by unanimous vote or a very large majority of the all the owners is needed in order to get around them.

What is the reason for this situation? The law, development policies - already in the 19<sup>th</sup> century, Haussmann buildings included residential-use-only easements - the desire to protect one's privacy, a way of thinking about real estate: «I build for all eternity».

Probably all these reasons at once.

It is clear that it is quite simple when drawing up the new documents governing the organisation of new real estate complexes to anticipate the fact that these will evolve in later years.

French law is sufficiently flexible to allow for this.

