



# La copropriété dite horizontale ?

Par **beatles**, le 17/08/2024 à 08:35

Bonjour,

Je réitère ce sujet, créé il y a plus de six mois et qui a été supprimé par un superviseur qui persiste à nier l'évidence, parce qu'il donnait comme lien cet arrêt de la Cour de cassation du 23 septembre 2009 dans lequel étaient joints deux pourvois [G 07 20.965](#) et [W 07 21.276](#).

Le premier (cassation partielle) rappelait l'implication du notariat dans la fausse copropriété dite horizontale et le second qu'une vraie copropriété dite horizontale était un lotissement.

Le sujet initial « expliquait » que...

La dite copropriété horizontale est née suite à une interprétation très particulière du premier alinéa de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version initiale, ainsi que des articles 2 et 3 du décret du 17 mars 1967 lui aussi dans sa version initiale.

Premier alinéa de l'article premier de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

*La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.*

[/quote]

Article 2 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

*Le règlement de copropriété peut également comporter :*

*1° L'état descriptif de division de l'immeuble, établi conformément aux dispositions de l'article 71 (abrogé et remplacé par les articles 71-1 à 71-13) du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 ;*

[/quote]

Article 3 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

*Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions*

*fixées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.*

[/quote]

L'astuce a consisté à sortir de son contexte « groupe d'immeubles bâtis » pour l'interpréter en tant que « groupe de maisons individuelles » qui ne peuvent pas être des fractions d'immeuble comme le rappelle l'ex article 71 et l'actuel article 71-2 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

Astuce dénoncée par l'arrêt de la Cour de cassation du 15 décembre 1993 ([pourvoi n° 91-12.645](#)) qui ne faisait que confirmer l'arrêt du 21 juin 1993 du Conseil d'État ([n° 93272](#)) qui rappelait que le terrain d'assiette d'un lot d'un ensemble immobilier n'est pas une partie commune et l'inexistence de l'aspect extérieur d'un terrain.

L'intérêt de ces arrêts, des justices judiciaire et administrative, c'est qu'une soi-disant copropriété horizontale n'est autre qu'un ensemble immobilier (lotissement), qui n'est pas organisé en ASL, dont la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique que pour les terrains, équipements et services communs conformément au second alinéa de l'article premier originel de la loi du 10 juillet 1965, du quatrième alinéa du même article suite à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, puis du II de ce même article suite à l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019.

Petit historique sur les lotissements...

L'on passera sur :

- L'article 82 de la loi d'urbanisme n° 324 du 15 juin 1943 ;
- L'article 105 du décret n° 54-766 du 26 juillet 1954 portant codification des textes législatifs concernant l'urbanisme et l'habitation ;
- L'article 105 du décret n° 54-766 du 26 juillet 1954 portant codification des textes législatifs concernant l'urbanisme et l'habitation (modifié par le décret n° 56-620 du 23 juin 1956 ;
- L'article 1er du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements.

Article R.315-1 du Code de l'urbanisme créé par le décret n° 73-1023 du 8 novembre 1973 :

[quote]

*Constituent un lotissement [\*définition\*] au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.*

[/quote]

Dans ces différentes définitions du lotissement, qui précèdent, il n'y a pas de différence entre une « parcelle » bâtie ou non bâtie. En revanche à partir du 26 juillet 1977 il y en a une.

Article R.315-1 du Code de l'urbanisme modifié par le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977:

[quote]

*Constitue un lotissement [\*définition\*] au sens du présent chapitre toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains*

*issus de ladite propriété.*

*L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.*

[/quote]

Les partages successoraux et actes assimilés, limités à quatre, ont été ajoutés, ce qui a amené à regrouper les ventes avec ces derniers sous l'appellation « divisions en propriété » et les locations en « division en jouissance » ; mais il s'agissait toujours de ventes ou de locations à l'exclusion des partages successoraux ou actes assimilés comme le rappelait l'article R.315-29 :

[quote]

*L'obligation pour le lotisseur de fournir aux attributaires de lot, au moment de la conclusion de l'acte de vente ou de location...*

[/quote]

Mais cela ne concernait que des lots non bâtis puisque pour les lots bâtis avait été créé l'article R.421-7-1 dit permis de construire valant division (PCVD) :

[quote]

*Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R. 315-5 (a) et, le cas échéant, à l'article R. 315-6.*

[/quote]

Article L.442-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2005-1527 du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007 :

[quote]

*Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. Il n'y avait plus de minima pour les partages successoraux et les actes assimilés.*

[/quote]

Article L.442-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 :

[quote]

*Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.*

[/quote]

Pour éviter toutes tentatives de détournement la période de dix a été supprimé ainsi que la possibilité de détacher un terrain à bâtir.

Quel que soit la période, suite à l'introduction des partages successoraux ou actes assimilés, il s'agissait toujours de ventes et de location à l'exclusion de ces derniers.

Les notaires n'ont pas été étrangers à ces dérives vu que ce sont eux qui rédigent les actes, dont le contenu n'est pas vérifié au niveau du SPF (ancienne conservation des hypothèques) et qui passait entre les mailles jusqu'à la décentralisation (autorisation préfectorale) puis par une sévérité accrue, à l'aube des années quatre-vingt-dix, après la mise en place, avec leur aval, de la méthode stemmer qui s'en est inspirée.

Ils n'avaient aucun scrupule « d'indiquer » à l'intérieur d'un règlement de copropriété ou dans un acte à part :

[quote]

*État descriptif de division*

*L'ensemble immobilier est divisé en « x » lots. La numérotation de ces lots, leur nature, la répartition entre eux des droits et charges communes figurent dans l'état descriptif de division et dans le tableau récapitulatif ci-dessous... La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privées faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière, l'indication de la parcelle faisant l'objet d'un droit de jouissance privatif et une quote-part des parties communes générales de l'immeuble... Pour satisfaire à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955, modifié par le décret du 7 janvier 1959, il est établi ci-dessous le tableau d'ensemble du partage de l'immeuble ci-dessus désigné, objet du présent état descriptif de division.*

[/quote]

L'immeuble c'est un terrain partagé en plusieurs lots fonciers en pleine propriété auxquels est attaché un quote-part des parties communes... si elles existent.

Article 71 ou article 71-1 à 71-13 du décret du 14 octobre 1955 :

[quote]

*L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique, opérer une division en lots et attribuer un numéro à chaque lot...*

*Un lot est formé par toute fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent ou peuvent s'exercer des droits réels concurrents, y compris la quote-part des parties communes, si elle existe et si elle est déterminée...*

*Constitue une fraction au sens de l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 :*

*a) Pour les bâtiments, chaque local principal (appartement, boutique, local à usage commercial, professionnel ou industriel, etc), et chaque local secondaire (chambre de service, cave, garage, grenier, etc.) ;*

*b) Pour les terrains non bâtis, chaque portion de terrain sur laquelle est réservé un droit réel privatif ou chaque portion destinée à faire l'objet d'une inscription ou d'une mention en marge d'une inscription ; dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une*

*fraction...*

*Chaque fraction doit être identifiée par son emplacement, lui-même déterminé par la description de sa situation dans l'immeuble ou par référence à un plan ou croquis annexé à la minute de l'acte ou de la décision judiciaire. Lorsque la fraction dont il s'agit est située dans un bâtiment, sa situation est définie par l'indication de l'escalier, de l'étage, de l'emplacement dans l'étage et par l'indication du bâtiment dont fait partie le local décrit quand l'immeuble comprend plusieurs bâtiments.*

[/quote]

Donc pour les notaires, rédacteurs d'acte authentiques, dans un bâtiment collectif (immeuble bâti) un appartement, fraction d'immeuble, qui compose un lot est la propriété exclusive de son propriétaire ; alors que pour un terrain bâti ou non la portion de terrain, fraction d'immeuble, serait une partie commune à laquelle serait attaché une quote-part des parties communes dont cette dernière ferait partie... soit un immeuble identifié sans partie privative ; pour les notaires rédacteurs de tels acte cela s'appelle « satisfaire à l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 » (article 71-1 à 71-13 actuellement) comme rappelé dans l'article 2 du décret du 17 mars 1967 cité au début du présent.

Avec mauvaise foi certains se servent de soi-disant arrêts de la Cour de cassation qui auraient validé la copropriété horizontale, alors que le juge ne répondait qu'à la question qui lui était posée concernant un contrat (règlement de copropriété) sans lui demander si la clause qui « disait » que la totalité du sol était une partie commune était conforme aux règles d'ordre public qui régissent les ensembles immobiliers (lotissements).

[Journée du 24 septembre 2010 de l'ARUGEM dédiée au permis de construire valant division :](#)

[quote]

En ce temps-là,.... nos vieux POS (dont certains sont encore inchangés) ne réglementaient qu'à travers deux notions bien difficiles, encore à l'heure actuelle, à faire évoluer :

la superficie minimale d'un terrain pour construire

le COS.... chef d'œuvre en péril datant de 1969 (l'avenir de la « densité » susceptible d'être fixée par les SCOT se dessine !

Tels que rédigés (avec souvent une clause de construction unique autorisée sur une unité foncière), ces POS avaient la prétention de limiter le nombre de constructions, voire de logements sur un même terrain.

C'était sans compter sur l'ingéniosité de l'esprit humain... Notamment celle des « pavilloneurs-constructeurs » qui, dans la couronne parisienne...eurent la révélation :

deux villas jumelées... ce n'est qu'une construction...

mais c'est deux clients...

c'est la quasi-naissance de la construction en INDIVISION.

Quelques petites difficultés commerciales toutefois, à « faire passer » aux acquéreurs : vous ne pourrez pas diviser... vous verrez cela ensuite quand vos constructions seront réalisées... etc... !!!

Mais De Paris jusqu'à la Côte d'Azur... le pas fut vite franchi et le succès fut immédiat, il n'y eut que quelques contrats... de constructions à... enjamber !

Pensez ! ... Un prix de terrain à diviser par deux !

Les banques, dans cette période où les prêts étaient légions (prêts conventionnés, prêts PAP...) parvenaient, au prix d'heures supplémentaires, à satisfaire tout le monde... avec toutefois ce que l'on appelait des « tirs croisés hypothécaires » et autres « cautions solidaires et indivises ».

Léger détail... mais qui rapidement chagrina, tout de même, le notariat de la Région Paca :

« Monsieur A caution solidaire et indivis de Monsieur B ? Hum ! et si Monsieur B ne paye pas son crédit, Monsieur A devra-t-il payer pour lui ? »

Le Président de la chambre des notaires des Alpes Maritimes d'alors, professionnel compétent et respectable, décida de confier à un certain conseiller juridique, devenu avocat lors de la nouvelle réforme de cette profession, le soin de trouver une solution à ces quelques légères contrariétés.

Il s'agissait de Monsieur Bernard Stemmer, rédacteur et commentateur par la suite d'un code de la copropriété.

La loi de 1965 en la matière n'avait aucun secret pour lui et il proposa une technique juridique uniquement fondée sur le régime de la copropriété.

Un seul mot d'ordre : pas de division en jouissance... l'article R315-1 amènerait le juge à requalifier l'opération en lotissement.

Le Notariat d'alors, les banques et les candidats à l'accession à la propriété furent enfin soulagés : en cas de constructions en indivision, chacun serait responsable et caution de ses emprunts, et de ses emprunts uniquement.

Certes nos chers nouveaux voisins acquéreurs avaient toujours un peu de mal à comprendre que la piscine toute neuve, le poulailler ou le potager se retrouvaient sur un sol commun où toutes les familles pouvaient légitimement revendiquer... le droit d'y installer la chaise longue et le barbecue !

Il fallut bien encore une fois trouver une solution :

*le plan d'intention de division... !*

*Géniale trouvaille !*

*À chaque acte de vente... une petite signature de tous ces co-indivis s'engageant à sortir de l'indivision une fois les constructions achevées, conformément au plan de partage ultérieur ci-joint, discrètement rangé dans des archives... que l'on ne retrouve pas toujours ! ... Chers maîtres, ici présents, pardon !*

*Mesdames, Messieurs... c'était il y a à peine 30 ans... Peut-être y a-t-il maintenant prescription, et ce n'est même pas certain ?*

**PAS DE DIVISION EN JOUISSANCE !**

[/quote]

Si cette première ébauche ne suffirait pas pour certains je peux pousser un peu plus dans les détails. Il va de soi que ce sujet est lié à [Quant a-t-on à faire à un lotissement ?](#)

À l'attention du censeur : Si vous continuez à supprimer ce sujet je le réitérerai autant de fois qu'il faudra.

Cdt.

Par **Marck.ESP**, le **17/08/2024 à 08:55**

**Pour avoir une tribune, je vous suggère de créer votre BLOG, LegaVox est aussi fait pour ça.**

Par **janus2fr**, le **17/08/2024 à 09:11**

Bonjour,

J'allais écrire la même chose que Marck.ESP.

Ce forum est fait pour que des internautes posent des questions et d'autres leur répondent.

Ce n'est pas le lieu pour "publier" des articles.

Legavox a un espace dédié à cela.

Merci à Beatles d'utiliser les bons outils de ce site.