Document généré le 25 avr. 2024 10:36

Revue du notariat

LA REVUE DU NOTARIAT

QUOTES-PARTS DE PROPRIÉTÉ ET CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN FRANCE

Denis BRACHET

Volume 114, numéro 2, septembre 2012

URI : https://id.erudit.org/iderudit/1044760ar
DOI : https://doi.org/10.7202/1044760ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)
2369-6184 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

BRACHET, D. (2012). QUOTES-PARTS DE PROPRIÉTÉ ET CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN FRANCE. *Revue du notariat*, *114*(2), 305–318. https://doi.org/10.7202/1044760ar

Tous droits réservés © Denis BRACHET, 2013

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

érudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

QUOTES-PARTS DE PROPRIÉTÉ ET CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN FRANCE

Denis BRACHET*

INTRODUCTION 307

1. Le régime de la preuve de la propriété et la publicité foncière 309

2. L'état descriptif de division, un document technique obligatoire 310

3. Les charges de copropriété et les conséquences de l'article 10 de la Loi de 1965 314

4. Tentative d'unifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété afin que le premier puisse devenir conventionnel 316

CONCLUSION 317

* Géomètre-expert à Paris. Secrétaire général de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC).

INTRODUCTION

Quotes-parts de propriété et charges de copropriété sont deux notions à la fois fort éloignées dans leurs origines, mais paradoxalement très proches dans leurs effets.

L'existence des quotes-parts des parties communes découle des dispositions des décrets du 4 janvier 1955[1] et du 14 octobre 1955[2] relatifs à la publicité foncière. Ces décrets imposent d'identifier clairement chaque immeuble ou chaque fraction d'immeuble sur laquelle s'exercent des droits réels immobiliers. Les charges de copropriété sont issues, quant à elles, des dispositions de la Loi du 10 juillet 1965 relative aux immeubles bâtis, laquelle vise à déterminer les droits et les obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement et les pouvoirs du syndicat et sa représentation en assemblée.

Comme l'indique l'article 8 de la Loi du 10 juillet 1965[3], le règlement de copropriété *inclut, ou non*, un « état descriptif de division »[4]. Par ailleurs, l'article 3 du décret du 17 mars 1967[5] dispose que si le règlement de copropriété comprend un état descriptif de division, le règlement doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties. Le règlement contient, comme le prévoit l'alinéa 1er de l'article 8 de la loi de 1965, les stipulations relatives

1. Décret nº 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.
2. Décret nº 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret nº 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.
3. Loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'article 8 se lit comme suit : « Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'État descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes ».
4. Au sujet de l'état descriptif de division en France, voir le texte de Gérard ROULLEAU, « La copropriété des immeubles bâtis et le cadastre en France », publié dans le présent numéro de la *Revue du Notariat*. Pour une comparaison avec le droit québécois, voir : F. BROCHU, « Représentation cadastrale et superficie des copropriétés divises au Québec », dans C. GAGNON et Y. PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualité en copropriété*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, 195, p. 201 et s.
5. Décret nº 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi nº 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

à la destination des parties privatives et des parties communes, les conditions de leur jouissance et de leur administration ainsi que l'état de répartition des charges. La Cour de cassation nous rappelle aussi, fort opportunément, que l'état descriptif n'est pas un document contractuel, de sorte qu'il ne peut prévaloir sur les dispositions du règlement de copropriété s'agissant, notamment, des mentions relatives à l'affectation des lots.

Il serait vain de croire que les rapports entre, d'une part, les quotes-parts de propriété indiquées dans l'état descriptif de division et, d'autre part, le règlement de copropriété ne sont que d'ordre purement technique. J'en veux pour preuve les dispositions de l'article 1er de la Loi du 10 juillet 1965 qui fait de l'existence même des quotes-parts des parties communes une des conditions *sine qua non* de l'application du régime de la copropriété. Ce n'est pas le seul cas. L'article 5, bien que d'application supplétive, renvoie explicitement à la notion de quotes-parts des parties communes. Il nous en donne les modalités de calcul par l'introduction des trois critères de consistance, de superficie et de situation du lot sans égard à son utilisation[6]. Plus près de nous, les juridictions ont admis, dans certaines espèces, que les mentions d'un état descriptif de division peuvent utilement être retenues dans l'interprétation du règlement de copropriété dès lors que celles-ci viendraient apporter les précisions recherchées.

Il nous faudra donc tenter de comprendre la complexité des rapports qui existent entre quotes-parts de propriété et charges de copropriété, et plus généralement, entre état descriptif de division et règlement de copropriété. Mais parler des états descriptifs de division, de leur rôle et des conditions de leur établissement suppose, en préalable, d'évoquer rapidement la spécificité du régime de la preuve de la propriété immobilière ou, plutôt, de l'impossibilité d'établir la preuve en matière de propriété immobilière. Car c'est bien de cette absence de preuve que découlent la nature juridique et les conditions d'établissement de l'état descriptif de division et que s'est organisé le régime de la publicité foncière tel qu'il existe de nos jours (1). Nous pourrons alors mesurer l'espace qui sépare l'état descriptif de

6. Loi du 10 juillet 1965, art. 5 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

division et les quotes-parts de propriété (2) des règles d'ordre public qui s'appliquent en matière de répartition des charges dans un immeuble en copropriété (3), avec la conséquence que l'on devine d'une absence totale de liens entre les deux modes de détermination.

1. LE RÉGIME DE LA PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ ET LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

On distingue deux grands systèmes qui régissent la preuve de la propriété immobilière. Dans un certain nombre de pays, anglo-saxons pour l'essentiel, mais aussi dans une certaine mesure en Allemagne et en Alsace-Moselle, c'est l'État qui délivre un titre officiel, lequel constitue un véritable titre de propriété. Ce titre, qui est incontestable, est établi selon une procédure particulière d'enregistrement qui aura pour conséquence d'effacer tout le passé de l'immeuble. Une autre conséquence de la garantie apportée par l'État est que la délimitation et la contenance des biens immobiliers sont parfaitement déterminées : ils auront été mesurés et bornés avant d'être enregistrés.

En France, hors Alsace-Moselle, le système est tout autre. Les terres ont été affectées depuis déjà longtemps et les actes ne sont plus des actes constitutifs de la propriété, mais des actes translatifs. En ce sens, la preuve de la propriété n'est jamais démontrée car si l'acte apporte bien la justification que le bien a été transmis par quelqu'un (vendeur, donateur ou testateur), rien ne prouve que celui-ci était lui-même propriétaire étant donné qu'il est impossible d'établir la preuve de sa propriété sur le bien et ainsi de suite. C'est ce jeu de dominos sans fin qui est communément désigné sous le terme de *probatio inferno*, la preuve infernale.

Le rôle de la publicité foncière en France n'est donc pas d'enregistrer la constitution de droits de propriété, mais d'assurer la publicité des actes translatifs, apportant donc la garantie de l'État non pas sur la consistance du droit de propriété transmis, mais sur l'opposabilité des actes. Ces derniers sont enregistrés dans leur ordre d'arrivée. Ainsi, tout acte concurrent présenté ultérieurement à la publication du premier sera rejeté. C'est ce principe d'enregistrement par ordre d'arrivée et de publicité des formalités qui garantit l'unicité du propriétaire, à défaut de la preuve de sa propriété, mais aussi qui assure la nécessaire transparence des diverses inscriptions, pierre angulaire du système des sûretés immobilières.

S'il ne semble pas possible d'établir la preuve de la propriété, qu'en est-il alors du bornage ? Le bornage amiable est une opération qui a pour but de recueillir l'accord des deux parties sur la position de la limite de propriété. Il est d'usage de dire que le bornage vaut titre. En ce sens, le bornage peut s'interpréter comme un contrat. Sa portée devra, ainsi, être tempérée par la relativité de ses effets[7], particulièrement s'agissant des tiers envers lesquels les stipulations d'un contrat ne sont pas opposables. Le bornage judiciaire, quant à lui, intervient faute d'accord amiable des parties. Dans ce cas, c'est le juge du tribunal d'instance qui fixera la limite de propriété. Le bornage aura alors l'autorité de la chose jugée, mais uniquement pour ce qui tient du litige. En résumé, l'établissement de la preuve de la propriété immobilière repose donc sur deux modes. Le premier, qui pourrait être qualifié de « privé », est apporté par les opérations de bornage, mais reste circonscrit aux seuls rapports entre les personnes concernées. Le second, qui peut être qualifié de « public », est cantonné à l'identification cadastrale du bien et à la garantie apportée à l'opposabilité des actes translatifs. En ce sens, il ne s'agit pas de la preuve de la propriété, mais plutôt d'une sécurité apportée par la publicité des actes.

2. L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION, UN DOCUMENT TECHNIQUE OBLIGATOIRE

Depuis le décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière[8], l'identification des biens-fonds relève des services du cadastre tandis que la publicité des actes relève, quant à elle, de la conservation des hypothèques. Cette hydre à deux têtes forme ce que l'on appelle communément la publicité foncière.

L'article 7 du décret du 4 janvier 1955 précise qu'il est nécessaire d'établir un état descriptif de division chaque fois qu'il s'agit de créer des « fractions »[9] d'un immeuble sur lesquelles pourront

7. Art. 1165 du Code civil français : « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121. »
8. Précité, note 1.
9. Les fractions dont il est ici question n'ont rien à voir avec les « fractions de copropriété » prévues à l'art. 1010, al. 3 du *Code civil du Québec*. 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

(à suivre…)

s'exercer des droits réels distincts. Plus généralement, cette obligation s'imposera dès lors que l'identification du bien par ses seules références cadastrales ne suffira pas. Chaque fraction d'immeuble ainsi créée sera identifiée sous la forme d'un lot numéroté, lot dont l'article 71-A-1 alinéa 3 du décret du 14 octobre 1955[10] nous donne la définition suivante :

> Un tel 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.

Une fraction d'immeuble peut donc être constituée par une partie de terrain non bâti. Chaque lot créé ne doit pas nécessairement être associé à une quote-part des parties communes. Enfin, chaque lot est défini non pas juridiquement, par son mode d'appropriation comme en matière de copropriété, mais physiquement, par la seule prise en considération de la nature du local. La notion de « lot de publicité foncière », c'est-à-dire de lot formé d'une fraction, déborde donc largement de la notion du « lot de copropriété »[11] au sens de la loi du 10 juillet 1965.

Il faut mentionner les quotes-parts, dans l'état descriptif de division, lorsqu'elles sont déterminables ou déterminées. Le caractère déterminable des quotes-parts tient au fait, selon moi, de l'existence ou non de parties communes à partager. Cette précaution permet de distinguer les états descriptifs de division en copropriété des autres états descriptifs de division qui prévoient soit des modes d'appropriation entièrement privatifs (divisions en volumes), soit simplement des inscriptions hypothécaires partielles qui ne toucheraient qu'une partie du bien, sans transfert de propriété. Quant au caractère déterminé, force est de constater que le mode d'établissement des quotes-parts des parties communes est libre. S'agissant d'un immeuble en copropriété, inutile de chercher une solution du côté de la loi du 10 juillet 1965. Elle n'est pas plus directive, l'article 5 ne s'appliquant, dans ce cas, que dans le silence ou la

---

d'une mention en marge d'une inscription ; dans ce dernier cas, le surplus de l'immeuble constitue également une fraction.

10. Précité, note 2.

11. Pour faciliter la compréhension, rappelons qu'un « lot de copropriété », au sens de la *Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis*, équivaut à ce que le législateur québécois appelle une « fraction de copropriété » comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes (art. 1010, al. 3 C.c.Q.).

contradiction des titres. Le partage de la propriété indivise des parties communes est donc totalement libre et laissé à l'appréciation du rédacteur. Ce choix, qui constitue une forme d'exception aux règles classiques de l'indivision, me semble lourd de conséquences. En effet, d'après l'article 4 du décret du 17 mars 1967[12], et à l'instar du règlement de copropriété, les dispositions de l'état descriptif de division, même non publié, s'imposeront à tout nouvel acquéreur s'il est expressément constaté qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent[13]. En clair, le nouvel acquéreur n'aura d'autre choix que d'adhérer à ces dispositions, sans espoir de pouvoir modifier une répartition qu'il jugerait inacceptable, ou ne pas acheter le lot. De plus, émanant de la seule volonté de l'auteur de la division, mais ayant reçu l'adhésion des copropriétaires, la répartition des quotes-parts des parties communes ne peut être judiciairement modifiée. Enfin, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 corrèle directement la représentativité en assemblée aux quotes-parts des parties communes. Bien que tempérée par la limitation du poids des copropriétaires majoritaires dans l'immeuble, cette disposition, qui est d'ordre public, est de nature à peser lourdement dans le mode de fonctionnement du syndicat.

C'est donc l'état descriptif de division qui établira les poids relatifs entre les différents copropriétaires en assemblée générale. Alors qu'il est de courante analyse de considérer le règlement de copropriété comme constitutif d'un contrat, la jurisprudence refuse de reconnaître toute valeur contractuelle à l'état descriptif de division, se bornant à le considérer comme un simple document technique établi pour les besoins de la publicité foncière. On peut se poser la question de savoir ce qu'il manque à l'état descriptif de division pour qu'il puisse se voir reconnaître une valeur juridique plus importante. Ce document doit être établi par le ou les propriétaires de l'immeuble[14]. Il emporte le partage de la propriété des parties communes et reçoit l'adhésion des différents acquéreurs de lots de copropriété. Il comporte une description souvent très précise des lots privatifs et est souvent accompagné d'un plan permettant d'identifier non seulement les différentes parties privatives, mais aussi les parties communes. Bien que théoriquement distinct du règlement de copropriété, l'état descriptif de division est, dans les faits, systématiquement confondu avec lui pour ne former qu'un seul *corpus*.

12. Précité, note 5.
13. Art. 4 du décret du 17 octobre 1967, précité, note 5.
14. Art. 71 D-3 du décret du 14 octobre 1955, précité, note 2.

Si le bornage vaut titre en matière de détermination de la propriété, pourquoi l'état descriptif de division, dont les mentions et les conditions d'établissement ne sont guère éloignées de celles du bornage, se voit-il refuser cette reconnaissance ? Guy Vigneron semble admettre que l'état descriptif de division puisse se voir reconnaître le caractère conventionnel dès lors que le règlement de copropriété en comporterait la stipulation[15]. Il semble, d'ailleurs, qu'en pratique certains règlements de copropriété comportent ce type de mention. Au quotidien, diverses juridictions ont aussi admis que les mentions de l'état descriptif de division peuvent être utilisées dès lors que les indications du règlement de copropriété se trouveraient insuffisantes ou contradictoires. En matière de définition de la superficie privative, mais de façon plus anecdotique, la Cour de cassation, dans sa position initiale, privilégiait la définition de la partie privative du lot de copropriété au moment de son établissement, c'est-à-dire tel qu'il apparaît à l'état descriptif de division.

Ainsi que nous l'avons expliqué, les liens entre les quotes-parts de parties communes, fixées dans l'état descriptif de division, et la copropriété des immeubles bâtis sont absolument indissociables bien que dépendant de régimes juridiques totalement distincts et servant des finalités différentes. Le premier alinéa de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 scelle cette union de manière définitive en faisant de l'existence même des quotes-parts des parties communes un caractère discriminant qui rendra obligatoire l'application du statut de la copropriété. Ainsi, ce n'est pas la seule présence d'un immeuble bâti ou l'existence d'un règlement de copropriété qui rendent obligatoire l'application des disposition de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, mais bien l'existence de quotes-parts de parties communes qui seront associées à chaque lot créé. Pour simplifier, on pourrait dire que la loi du 10 juillet 1965 suppose, pour s'appliquer, l'existence de parties communes et de parties privatives qui sont juridiquement définies dans le règlement de copropriété, mais qui sont créées par les dispositions de l'état descriptif de division.

15. G. VIGNERON, « Copropriété, composition des lots, état descriptif de division », *JurisClasseur Copropriété*, fascicule 63, par. 58.

3. LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ET LES CONSÉQUENCES DE L'ARTICLE 10 DE LA LOI DE 1965

En application de l'article 1er du décret du 17 mars 1967[16], le règlement de copropriété contient nécessairement un état de répartition des charges. Il peut définir différentes catégories de charges et distinguer celles afférentes à l'entretien, à la conservation et à l'administration de l'immeuble, celles afférentes à l'entretien des éléments d'équipement commun et celles entraînées par des services collectifs. L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui est impératif, dispose que les copropriétaires sont tenus de participer à ces charges. De plus, l'article 11 de cette même loi confère un caractère intangible à la répartition des charges, laquelle ne pourra être modifiée, hors les cas prévus par la loi, qu'à l'unanimité des copropriétaires ou judiciairement[17].

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun sont dues par les seuls lots pour lesquels le service ou l'équipement commun aura été considéré comme « utile », sans égard pour l'utilisation qui en est faite. Par ailleurs, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont dues par tous les copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

En apparence, tout semble parfaitement défini. Les critères retenus sont objectifs et ils doivent être propres à chaque immeuble. Cependant, trois remarques s'imposent. La première : l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, qui est d'application supplétive s'agissant de partager la propriété des parties communes et de fixer les droits de vote en assemblée, devient d'application impérative dès lors qu'il s'agit de déterminer les *quanta* de charges dans la copropriété. Cette situation paradoxale trouve, bien sûr, sa source dans la nature tout à fait particulière de l'état descriptif de division, mais force est de constater que l'absence de lien formel entre propriété, représentation en assemblée et participation aux charges n'ira pas sans poser de sérieuses questions et soulever certains problèmes, notamment en cas de révision judiciaire des charges de copropriété.

16. Précité, note 5.
17. Voir les articles 12 et 43 de la loi du 10 juillet 1965.

Deuxième constat : la répartition des charges communes est indissociablement liée à la division de l'immeuble et à la définition des différentes parties communes qui en découlera. Les dispositions de l'article 10 de la loi de 1965 sont extrêmement libérales. Elles affirment la prépondérance de l'intérêt général sur la somme des intérêts particuliers et laissent le soin aux copropriétaires d'organiser le futur de leur immeuble en n'imposant qu'une distinction très conceptuelle entre les deux types de charges que nous avons énumérées un peu plus haut, soit celles qui s'imposent à tous les copropriétaires et celles qui ne visent que certains d'entre eux. Le caractère définitif de la répartition des charges doit être compris comme un élément de sécurité apporté au copropriétaire qui n'accepterait pas d'intégrer un immeuble sans avoir l'assurance que les charges dont il sera redevable seront stables. En conséquence, le rédacteur se trouve placé au centre d'un processus complexe et son travail sera définitif. Il devra donc faire preuve de qualités techniques, juridiques et humaines pour comprendre les enjeux et proposer une division qui ne sera pas source ultérieure de conflits.

Troisième remarque : il est indispensable de pouvoir distinguer les deux types de charges (celles qui s'imposent à tous les copropriétaires et celles qui ne visent que certains d'entre eux) dans le règlement de copropriété. Si, dans la plupart des cas, la distinction semble aisée, il existe plusieurs situations pour lesquelles l'exercice restera plus difficile, particulièrement s'agissant des services collectifs, des espaces verts ou des installations de loisir pouvant exister dans la copropriété. Il s'agit de savoir si l'entretien de ces composantes devra s'effectuer entre tous les copropriétaires ou seulement entre ceux pour lesquels ces éléments communs ou ces services collectifs auront été reconnus comme utiles. C'est souvent par le biais de la contestation que la question de la qualification des charges est juridiquement tranchée. C'est donc à la jurisprudence que l'on a laissé le soin de délimiter les contours des notions d'utilité et de valeur relative, voire d'en proposer une définition. Je pense ici à la notion d'utilité objective développée en matière de charges de chauffage ; c'est à la pratique que l'on a laissé le soin d'en traduire la quantification littérale et arithmétique.

Une autre difficulté se profile alors : comment parfaitement définir et qualifier les parties communes ? C'est, en principe, le règlement de copropriété qui doit définir les parties communes et les parties privatives, mais ce dernier ne peut être exhaustif malgré tout le soin que les rédacteurs pourraient y apporter. À cette fin, le légis-

lateur a introduit des critères de distinction sous la forme des définitions et présomptions de parties communes et de parties privatives prévues aux articles 2 et 3 de la loi de juillet 1965. Il en résulte qu'on ne pourra procéder à la qualification des parties communes que par l'opposition avec les parties privatives. Faute de pouvoir clairement les identifier, les parties communes ne seront donc pas toujours complètement décrites ou localisées et encore moins représentées dans le règlement de copropriété. Comme on ne peut valablement se référer aux plans, pourtant souvent très précis, établis par le géomètre-expert et annexés à l'état descriptif de division, ce sera encore au juge de trancher les éventuels conflits d'interprétation.

Enfin, au vu des évolutions actuelles du droit de la copropriété en matière environnementale, je me demande si les deux principes de valeur relative et d'utilité ne devront pas être complétés ou revus pour répondre à ces nouveaux enjeux.

4. TENTATIVE D'UNIFIER L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AFIN QUE LE PREMIER PUISSE DEVENIR CONVENTIONNEL

Nous avons vu que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété forment, en réalité, un ensemble indissociable. Le premier document, initialement limité à la simple description des lots objets de droits réels distincts, dépasse largement ce cadre fort restrictif en ce qu'il sert, d'abord, à qualifier le régime juridique qui s'appliquera à l'immeuble. Souvent bien plus complet et précis que le règlement de copropriété qui est, pour sa part, conventionnel, l'état descriptif (et surtout les plans qui y sont annexés) offre une représentation très fine de l'immeuble. L'état descriptif localise, en les qualifiant, les différentes composantes de l'immeuble, qu'elles soient privatives ou communes.

Le mode d'établissement des quotes-parts des parties communes est libre alors que celui des *quanta* des charges est soumis à des règles d'ordre public. Cette déconnexion entre les droits détenus dans l'immeuble, et donc en assemblée, et le montant de la participation aux charges est source de problèmes. La pratique a contourné cette difficulté. La plupart du temps, les quotes-parts des parties communes sont déterminées en application des dispositions de l'article 5 de la loi de 1965, de manière à faire coïncider la propriété et la participation aux charges. Bien sûr, ce n'est pas toujours le cas, surtout s'agissant d'anciens règlements de copropriété anté-

rieurs à la Loi de 1965. Dans toute hypothèse, la révision judiciaire, si elle est obtenue, ne portera que sur les charges et non sur les quotes-parts des parties communes, avec pour conséquence un déséquilibre qui pourra être très important entre le poids relatif du copropriétaire en assemblée, qui sera anormalement élevé, et sa participation aux charges, qui sera conforme à l'équité recherchée par les règles d'ordre public. Alors, quitte à envisager un statut spécifique à cette forme d'indivision forcée qu'est la copropriété, pourquoi ne pas avoir rendu communes les dispositions relatives à la détermination des quotes-parts des parties communes et celles relatives aux charges, renforçant par là même le caractère conventuel de l'état descriptif de division ?

Si on comprend parfaitement que le législateur, en héritier du droit romain, s'interdise de s'immiscer dans les rapports entre les personnes, laissant aux seules parties le choix des modalités du partage de la propriété des parties communes, pourquoi alors avoir donné un mode d'emploi supplétif pour la détermination des quotes-parts des parties communes, mais impératif pour le calcul des charges ? Peut-être que de laisser libres les modalités du calcul des charges, à condition qu'elles soient les mêmes pour la détermination des quotes-parts des parties communes, aurait constitué une solution plus claire pour le copropriétaire. S'agissant des grands principes définis par la Loi du 10 juillet 1965 tels que la destination de l'immeuble, la définition et la qualification des parties communes et des parties privatives ainsi que la répartition des charges, les textes se limitent souvent à l'énonciation de principes qui doivent être mis en œuvre par la pratique. Cela est normal, s'agissant finalement des seuls aspects réellement conventionnels du règlement de copropriété, mais qui au final nécessitent l'intervention du juge pour apporter les précisions manquantes ou pour lever les contradictions.

CONCLUSION

L'état descriptif de division, établi par le géomètre-expert qui aura mesuré l'immeuble et en aura établi les plans précis, ou qui aura étudié en détail le projet de construction, contient une somme d'informations importante. Il est souvent bien plus précis que les seules stipulations du règlement de copropriété. Ainsi, rendre l'établissement des plans de divisions obligatoire tout en donnant aux géomètres-experts les moyens d'en assurer le caractère opposable, à l'instar de ce qui se fait déjà en matière de bornage, de même que

reconnaître à l'état descriptif de division la même valeur que le règlement de copropriété pour ne former qu'un seul et même document, serait de nature, selon moi, à apporter de la cohérence et des éléments d'appréciation bienvenus.