

CONGRES 2015 RABAT
INAU de RABAT/ICH PLUS MAROC/ ONIGT

« JURISPRUDENCE FRANCAISE ET COPROPRIETE »
par Daniel TOMASIN Professeur émérite de l'Université Toulouse I Capitole

La France n'est pas un pays de Common Law. Cela signifie que dans la tradition française le juge ne fait pas la loi. Il se borne à donner une décision judiciaire à un litige particulier. L'article 5 du Code civil dispose qu'il « est défendu aux juges de prononcer par voie de disposition générale et réglementaire sur les causes qui leur sont soumises ». Seul le Parlement vote la loi et le pouvoir exécutif les règlements. Pourtant au sommet de la hiérarchie judiciaire la cour de cassation a pour mission d'unifier l'interprétation des lois et règlements. Elle peut imposer son interprétation aux juridictions inférieures à propos des causes qu'elles ont été amenées à juger. Les décisions judiciaires rendues sur un même problème dans un sens identique peuvent ainsi acquérir une valeur juridique qui peut être suivie par d'autres juges. Cette valeur de décision exemplaire peut ainsi faire naître une jurisprudence. On dit que la jurisprudence est « constante ». Mais contrairement au Common Law cette décision n'est pas obligatoire pour les juges. Elle n'a pas la valeur d'un « précédent » au sens du Common law. Cela signifie que les juges en France sont libres d'adopter une solution contraire à la jurisprudence dominante.

Le droit de la copropriété est un droit jeune et complexe. La loi du 10 juillet 1965 n'a que cinquante ans et son interprétation n'a commencé à être l'objet de pourvois en cassation que vers les années 1970. La loi a d'abord créé des règles de structuration de l'immeuble en copropriété. Le statut de la copropriété s'applique impérativement à tout immeuble bâti dont la propriété est répartie entre deux ou plusieurs copropriétaires par lots de copropriété composés d'une partie privative, propriété exclusive du copropriétaire et d'une quote-part de parties communes indivises droit de copropriété du copropriétaire. Mais la loi a surtout organisé le fonctionnement de la gestion de l'immeuble en copropriété. Elle a pour cela regroupé tous les copropriétaires dans un syndicat qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Son assemblée générale en est le législatif et le syndic l'exécutif. Un conseil syndical assiste ce dernier et contrôle sa gestion.

Le pouvoir judiciaire a été amené à interpréter les textes de la loi visant la structure de la copropriété mais aussi les règles applicables à son fonctionnement. Et très souvent elle a créé des règles et des institutions nouvelles. Ce double pouvoir d'interprétation et de création se retrouve aussi bien lorsqu'on examine la jurisprudence visant la structure que celle visant le fonctionnement.

I JURISPRUDENCE ET STRUCTURE DE LA COPROPRIETE

A/ L'interprétation de la loi par la jurisprudence La loi est générale et impersonnelle. Les copropriétés ont chacune leurs spécificités. Il a donc souvent fallu soumettre les difficultés d'interprétation aux juges. Trois exemples :

n°1 Naissance de plein droit de la copropriété Art 1er A partir de quand l'immeuble est-il en copropriété ? La loi ne le dit pas. Il a fallu que la cour de cassation le précise. La réponse de la jurisprudence se fonde sur la loi. La copropriété naît automatiquement dès que la propriété d'un immeuble est répartie entre plusieurs personnes par lots de copropriété. Dès qu'un lot est vendu après division. Aucune formalité (déclaration, immatriculation) n'est demandée.

Civ 3ème 15 nov. 1989 Bull. III n°214 D. 1990 note P.Capoulade et Giverdon.

N°2 La notion de lot de copropriété. Les articles 1er et 6 précisent que tout lot doit être composé indissociablement d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Mais le lot ne peut être composé que de parties communes.

Civ. 3ème 8 avril 1970 JCP 1970 II 1634 note Guillot

Le lot ne peut non plus être constitué que de parties privatives

Civ.ème 29 nov 1972 JCP 1973 II 17138

n°3 La distinction partie privative/partie commune. Un comble (grenier) situé au dessus des parties privatives d'un lot est partie commune s'il a pour fonction de permettre l'accès à la toiture ou à des équipements collectifs ou encore s'il n'est accessible que depuis des parties communes. Critère de l'affectation à l'usage ou à l'utilité de tous. (art. 3)

Civ. 3ème 30 mai 1995 RDI 1995 583 obs C Giverdon

Civ. 3ème 30 nov 2010 Administrer mars 2011 p. 42 obs JR Bouyeure

n°4 Quotes-parts de propriété et quotes-parts de charges L'art. 5 régleme la répartition des quotes-parts de propriété. L'article 10 se réfère à l'article 5 pour répartir les quotes- parts de charges générales. Cet article est d'ordre public. L'article 10 déclare la jurisprudence n'impose pas une répartition identique des charges communes et des parties communes.

Civ. 3ème 21 juin 1977 Bull. III n°71 D. 1978 IR 23obs Giverdon

B/ La création de notions et de règles nouvelles par la jurisprudence

Parfois la jurisprudence a été obligée de prendre partie sur des créations pratiques que la loi ignorait et qu'elle a consacré. Il s'agit là d'une création jurisprudentielle. Plusieurs exemples :

n°1 Consécration du « droit de jouissance exclusif et privatif » sur partie commune

Le règlement de copropriété ou l'assemblée générale peuvent accorder un droit de jouissance exclusif et privatif à un copropriétaire sur une partie commune: une terrasse, une cour, un jardin, un parc. Ce droit est un accessoire de son lot. La cour de cassation a précisé que ce droit est un droit réel et perpétuel.

Civ. 4 mars 1992 Bull. III n°73 D 1992 386 note Atias Defrenois 1992 1140 obs. Souleau.

Ce droit ne peut constituer la partie privative d'un lot.

N°2 Consécration du « lot transitoire ». Un promoteur peut être stoppé dans sa commercialisation par une récession provoquant la chute des ventes. Il pourra alors demander au notaire de l'opération de lui réserver un « lot transitoire ». Ce lot permet d'attendre une meilleure période de construction et de commercialisation. Ce lot est composé d'une partie privative représentant un droit de construire un ou plusieurs bâtiments conformes au permis de construire et les quotes-parts de parties communes qui lui sont attachées. La cour de cassation a jugé que ce lot transitoire constitué de terrains non bâtis privativement réservés à l'exercice d'un droit exclusif de bâtir sur le sol commun avec affectation d'une quote-part de parties communes n'est pas assujetti à un régime particulier. Il s'agit donc d'un lot de copropriété dont le titulaire doit respecter le statut de la copropriété

Civ. 3ème 14 nov. 1991 Bull. III n°275 D. 1992 277 rapp. Capoulade, note Tomasin, AJDI 1992 599, JCP 1992 I 3560 chr. Giverdon, Defrenois 1992 803 obs . Souleau.

N° 3 La place des « servitudes dans la copropriété » . Après de nombreuses controverses doctrinales la cour de cassation a décidé qu'il pouvait exister une servitude entre deux parties privatives (ces héritages appartenant à des propriétaires distincts)

Civ. 3ème 30 juin 2004 Bull III n°140 D 2004 IR2083 obs P. Capoulade et Giverdon

n° 4 Détermination de la « nature des documents de la copropriété »

Le règlement de copropriété a une nature contractuelle. Très tôt les décisions de la cour de cassation ont considéré que le règlement de copropriété avait une nature contractuelle liant les copropriétaires entre eux.

Civ. 3ème 17 mars 1976 JCP 1977 II 18542 note Guillot

L'état descriptif de division n'a pas de caractère contractuel il est dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière

Civ 3ème 8 juillet 1992 Bull. III n°241 D. 1993 note P. Capoulade et Giverdon

II JURISPRUDENCE ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

A/ La jurisprudence et l'interprétation des règles de fonctionnement

n°1 Définition de la « décision » prise en assemblée générale. La cour de cassation considère que pour qu'il y ait décision (susceptible de contestation) il faut une délibération explicite sanctionnée par un vote, ce qui exclut les simples vœux ou décisions de principe ou encore les décisions assorties de réserves qui lui enlèvent toute efficacité. La décision se définit comme une disposition adoptée par l'assemblée générale qui revêt une efficacité juridique la distinguant de mesures préparatoires ou de résolution de principe.
Civ.3ème 28 avril 1993 RDI 1993 418 note P. Capoulade

n°2 L'influence du respect des règles de majorité sur la notion de décision. La cour de cassation s'est très tôt prononcée en ce sens qu'il existe une décision dès lors que l'assemblée a voté une résolution sans que soit réunie la majorité légale.

Civ. 3 janvier 1973 Bull. III n°32 JCP 1973 II 17374 note Guillot.
On devra donc se borner au procès verbal à indiquer les voix « pour » ou « contre » ou « abstention », le juge pouvant seul en cas de contestation apprécier la majorité applicable.

n°3 La nullité des décisions d'assemblée générale

La cour de cassation, après de longues hésitations, a jugé récemment qu' : « Une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote. Les irrégularités d'une telle assemblée tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables »

Civ. 3ème 13 nov. 2013 n°12-12.084 Bull. III n°144 Loyers et copr. 2014 n°23 obs G Vigneron

n°4 Qui peut agir en nullité ?

La loi prévoit que seuls peuvent agir en nullité de la décision les copropriétaires opposants ou défaillants. Le défaillant est celui qui n'a pas signé la feuille de présence. Il est absent.

Civ. 3ème 22 juil. 1998 Rev Loyers 1999 293

L'opposant est celui qui a voté contre la résolution adoptée. Le copropriétaire qui a voté en faveur de la résolution adoptée n' a plus le droit de la contester.

Civ 3ème 1977 Rev Loyers 1977 p 361

L'abstentionniste qui a refusé de prendre parti ne peut contester la décision.

Civ 3ème 25 avril 1972 somm. 185

n°5 Dans quel délai agir?

Le délai d'action en nullité est de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée (art 42 al. 2). La cour de cassation a jugé que ce délai était un délai préfix et non un délai de prescription

Civ. 3ème 27 mai 1974 JCP 1974 II 17 836 note Guillot

B/ La jurisprudence créatrice de règles de fonctionnement

n°1 Le syndic ne peut pas se prévaloir de la règle du syndic de fait. La cour de cassation a décidé que les règles de la gestion d'affaires et de l'enrichissement sans cause n'était pas applicable aux rapports entre le syndic et le syndicat car ils sont régis par un mandat

Cass. 3ème 20 janv. 1999 RDI 1999 6 note P. Capoulade

n°2 Le syndic ne peut pas faire des avances de fonds au syndicat. La cour de cassation avait décidé de cette interdiction

Civ. 3ème 29 mars 2000 Bull. III n°74 RDI 2000 241 Defrenois 2000 art. 37196 note Atias. La loi ALUR a consacré cette interdiction (art. 18 II)

n°3 La destination de l'immeuble et des parties privatives. La destination de l'immeuble et des parties privatives constituent l'alpha et l'oméga de la gestion d'un immeuble en copropriété.

L'exemple du problème des changements d'affectation des locaux ou des appartements montre l'importance de la jurisprudence dans le traitement de ces questions

Changement d'affectation des locaux et activité commerciale. La cour de cassation par trois arrêts importants a décidé que « un changement de nature de l'activité commerciale dans un lot où le règlement de copropriété autorise l'exercice du commerce n'implique pas par lui même une modification de la destination de l'immeuble et peut s'effectuer librement sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à des limitations conventionnelles justifiées par la destination de l'immeuble »

Civ. 3ème 22 juillet 1987 Bull. III n°155 D. 1987 IR 188

La destination bourgeoise simple d'un immeuble interdit elle la location meublée ?

Un immeuble d'habitation peut être affecté d'une destination bourgeoise simple ou d'une destination bourgeoise exclusive. Dans le second cas aucune profession ne peut être exercée dans l'immeuble, la destination d'habitation est absolue et ne peut souffrir d'autres occupations. Mais si l'immeuble est affecté d'une clause d'habitation bourgeoise simple la question va se poser de la qualité des autres occupations admises. Les règlements de copropriété peuvent souvent autoriser expressément l'exercice d'une profession libérale. La cour a admis que dans ce

cas la clause du règlement qui soumet la location en meublé à autorisation du
syndicat doit être réputée non écrite.
Civ 3ème 8 juin 2011 n° 10-15 891 AJDI 2012 435 obs. D. Tomasin