

CHAPITRE 1

LES DONNÉES SPÉCIFIQUES D'ÉVALUATION D'UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

SECTION 1

LE LOT DE COPROPRIÉTÉ

54. – Si un lot de copropriété constitue une entité à part entière de notre droit des biens (paragraphe 1), il doit sa particularité au fait qu'il est composé de parties privatives (paragraphe 2) et d'une quote-part des parties communes (paragraphe 3). Ces différents aspects doivent être précisément perçus lors de l'évaluation qui doit en être réalisée.

§ 1. – NOTION ET VARIABLES

A. – Définition

55. – Dualité. – Pour être en présence d'un lot de copropriété, il est nécessaire de caractériser un bien « *comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* » (cf. L. 1965, art. 1^{er}, al. 1^{er}).

Il existe plusieurs courants de pensée destinés à appréhender le particularisme du lot de copropriété dans le paysage français de notre droit des biens. Pour certains, il constitue une entité autonome qui fait l'objet d'un droit réel unique mais qui s'exerce différemment selon la nature du composant sur laquelle il porte (1). Le droit aurait pour assiette le lot tout entier, en tant que composé de parties privatives et de parties communes qui sont inséparables. Pour d'autres, partisans d'une conception dualiste, « *activement, la situation de chaque copropriétaire est faite de deux droits réels : un droit de propriété sur les parties privatives, un droit de copropriété sur les parties communes, deux droits réels distincts et néanmoins réunis pour former un même lot* » (2).

(1) Givord, Giverdon et Capoulade, La copropriété, Dalloz Action 2010/2011, n° 115, p. 57.

(2) Carbonnier, Droit civil, t. 3, Les biens, PUF 15^e éd., 1992, n° 176, p. 306.

Quelle que soit la thèse retenue, être copropriétaire résulte d'une qualité attachée au bien que l'on possède. Le lot de copropriété, composé d'une partie dite « privative » à laquelle est assortie obligatoirement une fraction des parties communes, est l'élément de base du droit dans toute copropriété. Il s'agit, dans tous les cas, d'un immeuble par nature comme l'a clairement souligné la Cour de cassation (3).

On peut donc s'attendre raisonnablement à voir indiquées dans le rapport de l'expert évaluateur les données relatives à l'immeuble qui reflètent la nature composite du ou des lots à appréhender. Ainsi, après avoir rappelée la référence cadastrale de l'immeuble en copropriété (par exemple, « dans un ensemble immobilier en copropriété situé à..., cadastré à la section... numéro... pour une contenance de... ares... centiares »), sera mentionné le descriptif, qui peut être le suivant :

« M. X est propriétaire des biens immobiliers suivants :

– **Lot numéro 1**, soit une cave au sous-sol,

Et les 181/1.000 de la propriété du sous-sol et des parties communes générales.

– **Lot numéro 2**, soit un appartement situé au rez-de-chaussée comprenant un hall, une cuisine, une salle à manger, un salon et deux chambres,

Et les 413/1.000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

– **Lot numéro 5**, soit un appartement situé au premier étage composé d'un hall, de trois chambres et deux salles de bains,

Et les 189/1.000 de la propriété du sol et des parties communes générales. »

L'attribution d'une quote-part de parties communes à des parties qui sont la propriété exclusive d'une personne ne peut être synonyme que de l'existence d'une copropriété dont les lots sont la composante fondamentale.

56. – Distinction. – La composition d'un lot de copropriété autorise le départ entre le lot de copropriété et le lot de lotissement d'une part, et le lot volume, d'autre part.

Alors que le lot de copropriété comporte nécessairement un droit sur des parties privatives et une quote-part de parties communes, le lot de lotissement n'est constitué que d'un terrain qui fait l'objet d'une propriété individuelle (4). Ce dernier est donc le fruit d'une opération de division foncière.

(3) Cass. 3^e civ., 15 novembre 1989, *Bull. civ.* III, n^o 213.

(4) Atias, *Dicopropriété*, Edilaix 2^e éd. 2007, p. 384.

Le volume immobilier suppose une appréhension du bien en trois dimensions, à savoir la longueur, la largeur et également la profondeur ou la hauteur. Ce volume correspond à une partie de l'espace à trois dimensions qu'occupe un corps. Il est donc concevable de procéder à une division en volumes d'un bien immobilier qui aboutit à la superposition, la juxtaposition ou l'imbrication de parties de l'immeuble dont toutes n'auront pas une assise au sol. Malgré son absence d'emprise au sol, le volume doit être considéré comme un bien immobilier à part entière. Il n'en demeure pas moins qu'un lot volume ne peut être confondu avec un lot de copropriété dès lors qu'il n'est composé que d'une partie privative. Comme l'a jugé la Cour de cassation, l'existence de parties communes est indispensable afin d'identifier des biens soumis à la loi du 10 juillet 1965 ; à défaut, on ne peut être en présence de lots de copropriété (5). Dans la mesure où il n'existe pas de parties mitoyennes ou de parties communes entre les lots, ni de régime légal ou réglementaire consacré aux volumes, le moyen couramment employé pour établir les relations, les droits et obligations des propriétaires ou occupants des volumes, consiste en un réseau de servitudes mentionné dans un cahier des charges ; ces dernières sont alors indispensables afin d'organiser les rapports réciproques entre les lots volumes.

B. – Lots transitoires

57. – Les lots de réserve dits « lots transitoires ». – Les programmes immobiliers importants étalés sur une longue période de construction impliquent une réalisation par tranches où se côtoient bâtiments en passe d'achèvement et terrains attendant de recevoir le chantier. Pour ces derniers, la pratique a instauré la technique des lots transitoires (encore appelés lots de réserve ou d'attente) (6). Il s'agit de lots constitués de terrains nus dont la partie privative prend la forme d'un droit de construire à laquelle vient s'ajouter une quote-part de parties communes calculée en fonction du type de locaux à construire. Des lots définitifs succéderont aux lots transitoires au fil de l'avancement des travaux. Néanmoins, il arrive parfois que ces lots ne soient pas construits et que situation perdure bien des années, ce qui pose de nombreuses difficultés pratiques.

58. – Appréciation jurisprudentielle. – La question s'est immédiatement posée de savoir si ces lots d'attente conféraient

(5) Cass. 3^e civ., 8 septembre 2010, *Loyers et copr.* 2011, n° 22, obs. Vigneron.

(6) L'expression « millièmes réservés » est parfois mentionnée dans certains actes.