GESTION ET CONTENTIEUX DES MULTICOPROPRIÉTÉS
(COPROPRIÉTÉ, AFUL & DIVISION VOLUMÉTRIQUE)
Aspects pratiques et regard sur la complexité

INTRODUCTION

Le sujet est à l'image des ensembles immobiliers construits et gérés sous ces différents statuts empilés : **complexe mais nécessaires**.
Tout d'abord, il ne s'agit pas de "multipropriétés" dans le temps mais dans l'espace, c'est à dire de propriété distinctes coexistantes sur un même fonds ou "tènement".

L'actualité des contentieux dans l'immobilier, le logement ou le BTP reste préoccupant et génère des procédures souvent très longues et onéreuses. Avant même ces procédures, il est possible de se faire une opinion de cette réalité :
en 2018, ont été enregistrées par la D.G.C.C.R.F. plus de 64.607 plaintes. Sur ce volume, vient en tête et de très loin le plus gros volume de réclamations, 12.275 dossiers qui concerne ce seul secteur, loin devant les deux autres plus importants sujets sujets de plaintes (devant le secteur de la communication, télécommunications 6.869 et les produits alimentaires 4.784 plaintes). Ainsi, près de 20% de ces dossiers concernent l'immobilier et plus inquiétant encore, c'est que l'Administration reconnaît qu'il y a une anomalie sérieuse à près de 54%…
Elles visent bien sûr l'application nouvelles des normes ou des labellisation des professionnels mais aussi, certains contentieux à l'égard des professionnels confrontés aux difficultés de gestion face aux ensembles immobiliers…

Cela n'est pas étonnant : la réunion d'une ou plusieurs copropriétés, en présence d'AFUL et/ou de division volumétrique soulève de nombreux problèmes.
Ces **modes d'organisation** ont des finalités différentes parfois, concurrentes. Ils peuvent heureusement se compléter ou être complémentaires. Mais cela suppose une approche prudente et réfléchie, lors de "l'empilement" de ces différents cadres juridiques. La situation est devenue de moins en moins rare à l'occasion d'opération d'aménagement ou de promotion immobilière sur de grandes parcelles.

Aujourd'hui, je n'ai pas l'intention naturellement de faire une présentation générale des aspects théoriques du sujet, cela excéderait très largement le cadre de cette conférence-débats. Un traité d'ailleurs n'y suffirait pas.

Toutefois, je crois utile, à partir d'une présentation dans le temps de dégager des **critères** de distinction. Autant de **repères** qui permettront d'orienter la réflexion et qui, en pratique jalonnent les raisonnements propres à régler des problèmes forts concrets, mais pas nouveaux.

Ces critères peuvent être tirés de la **Loi,** de la **jurisprudence** qui encadrent ou interprètent les **actes notariés publiés constitutifs propres à ces ensembles**.

Les juges du fond dont l'appréciation est ici souvent souveraine, contribuent fortement à encadrer une évolution de ce Droit positif. La Cour de cassation notamment sa troisième chambre civile, en vérifiant l'absence de dénaturation, lors

de l'examen des règlements de copropriété, statuts d'AFUL ou actes établissant une division volumétrique s'y emploie. Des arrêts récents ouvrent de nouvelles perspectives qui parfois, semble même remettre en cause l'ordonnancement du Droit des biens.

Mais, cela introduit une relative insécurité juridique et potentiellement, de nouveaux conflits. Outre la difficulté de tout prévoir, le **droit de la construction** intervient, comme le **droit commun de la responsabilité** avec entre autre, le principe autonome du trouble anormal au voisinage. Le droit des assurances s'invite souvent lors de ces litiges et en particulier, **l'article L 242-1 du Code des assurances** pour la mobilisation des garanties propres aux polices de dommages ouvrages.

Ces situations présentent de multiples aspects. Cela nous amènera à partir des **litiges,** où le rôle des experts est incontournable, à pointer ces difficultés.
Dans un souci de prévention, j'évoquerai la nécessité de les prendre en considération lors de la **rédaction des actes** pour faciliter la **gestion des existants**.

Mais tout d'abord, l'exercice implique de rappeler les principes applicables à chacune de ces structures juridiques… et, chose importante, à les **distinguer**.
Je commencerai par la **copropriété** pour des considérations historiques et son importance pratique.

1 - Examen sommaire des cadres juridiques

1.1 - La copropriété & la conservation et l'entretien de l'immeuble

La construction, la conservation et l'entretien des immeubles n'est pas nouveau. En quoi les questions abordées ont évolué. Voilà qui nous invite à un rapide survol du passé. Nous allons vérifier que la matrice de nos interrogations remonte à un passé ancien et toujours pertinent dans son analyse.

Ainsi, si l'on reprend la rédaction de l'article 664 abrogé du Code civil de 1804, on peut lire :

> *"Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstruction , elles doivent être faites ainsi qu'il suit :*
> *Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient .*
> *Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche .*
> *Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, le propriétaire du second étage, fait à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite."*

Ce texte, en fait, est issu de l'article 187 de la coutume de Paris.
Dans les différentes éditions (de 1702 à 1777) du Recueil des arrêt du Président de LAMOIGNON, nous trouvons déjà l'idée d'une **répartition** des coûts de réparation pour les murs de façade, la toiture, incluant ou non les fondations et une exclusivité de charge par étage....
Cette situation est parfaitement décrite par l'ouvrage célèbre de Monsieur, DESGODETS, maintes fois réédité. Cet architecte du Roi commentant cet article 187 de la coutume de Paris, rappelle bien qu'à la création d'une multi-copropriété (néologisme pour l'époque) :

> *"Lorsqu'une maison est possédée par deux différents propriétaires, dont l'un a le bas et l'autre le dessus, ils peuvent faire l'un et l'autre ce qu'il leur plaira dans la portion qu'ils possèdent, pourvu toutefois qu'ils ne se causent pas de préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la solidité. Par exemple, celui qui a la partie inférieure de la maison n'u pourrait pas faire une forge, parce qu'il incommoderait le propriétaire de la partie supérieure ; ainsi jugé par arrêt du 26 janvier 1671. "*
>
> Ajoutant même que :
>
> *"Celui aussi qui a partie inférieure de la maison ne peut changer les tuyaux de ses cheminées de place ni de situation, ni en faire de nouveaux où il n'y en aurait point et ainsi des autres changements ou nouveautés qui passeraient au travers de la portion de maison appartenante à l'autre copropriétaire."*
>
> *(Les LOIX (sic) DES BÂTIMENTS suivant la coutume de Paris, nouvelle édition augmentée, Rouen chez la Veuve de Pierre DUMESNIL, 1787, en page 65).*

Cette double approche montre, d'une part :
- une notion de volume pour chaque étage le tout, constituant autant de **propriétés superposées**,
- et d'autre part, le principe que certaines parties essentielles de l'immeuble, les gros murs et le toit, du fait de leur utilité collective, relèvent d'une obligation collective d'entretien voire même de reconstruction le cas échéant, à la charge de tous les propriétaires, **proportionnellement** à l'importance de leur propriété. Cela correspond en soi, à deux modes d'organisation que nous allons devoir examiner à la construction puis à la conservation de l'immeuble.

La **Loi du 28 juin 1938** instaurant le régime de la copropriété, laisse survivre bien des aménagements contractuels antérieurs, il n'a qu'une valeur supplétive.

Elle sera remplacée par la **Loi HOGUET n°65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.** Souvent remaniés, ces textes changent profondément l'économie contractuelle puisqu'en particulier, l'article 43 de la Loi répute désormais non écrite les clauses contraires aux nombreux articles d'ordre public édictés.

La liberté contractuelle est-elle désormais trop limitée, est-ce la raison d'être des autres mode d'organisation et de leur relatif succès ?
De quoi alimenter bien des débats !!

Mais l'importance des contentieux sur la nullité des clauses de règlements de copropriété, des résolutions adoptées en A.G. ; les contestations sur la répartition des charges, le respect du formalisme sur le tenue des AG, et les difficultés actuelles sur l'adaptation des anciens règlements à une législation de plus en plus protéiforme constitue une des raisons pour que la copropriété ne soit pas toujours le choix d'investisseurs pour une gestion simple des biens au sein d'opérations immobilières importantes. Surtout, si l'avenir est tourné vers l'**usage et moins vers l'accession à la propriété** comme M. HARIRI nous l'a présenté lors de nos dernières assises....
Nous les étudierons après.

Si le modèle de la copropriété est donc remis en cause, Il répond aux contraintes traditionnelles de la **densification urbaine et la montée des coûts de construction et du foncier**. En droit, un point essentiel est à relever : à défaut de convention contraire créant une organisation différente, c'est le régime de la copropriété qui s'applique.

Elle correspond à une appropriation indivise du sol ou tréfonds et repose sur un **état descriptif de division de lots de copropriété** en lots privatifs ou à usage privatif correspondant **à des tantièmes** soit à des parties communes.
Ces critères sont essentiels. Cet état descriptif est généralement inséré dans **le règlement de copropriété** qui à valeur contractuelle. Il doit être publié à la Publicité Foncière pour être opposable à tous.
Certains équipements collectifs ou des locaux peuvent par ailleurs, être réservés à certains copropriétaires et correspondent à des charges spéciales.

Mais attention, un règlement de copropriété ne peut avoir pour effet de modifier ou d'ajouter aux règles de publicité ou d'opposabilité, à l'occasion de la division d'un lot. C'est le sens d'un arrêt récent de la 3e chambre du 7 février 2019 *(n° 17-31101)*. Cet arrêt de cassation rendu pour violation de la Loi donne les limites à ne pas franchir. L'acquéreur partiel d'un lot **devient copropriétaire dès la notification** au syndic du transfert de propriété de la fraction d'un tel lot divisé et opposable au syndicat des copropriétaires même si le règlement de copropriété imposait une décision en A. G. pour la répartition des charges en cas d'aliénation séparée .

Le syndicat est doté de la personnalité morale à la différence du Conseil syndical qui contrôle conseille le syndic et qui représente la copropriété.
Les principales décisions, on le sait, sont prises en assemblée générale ordinaire qui doit approuver annuellement les comptes et nomme le Syndic qui gère l'immeuble représente aux yeux des tiers, la Copropriété. Il peut ordonner des travaux véritablement urgents qui affectent les parties communes.
Les AGE sont tenues pour modifier le règlement de copropriété ou régler des questions qui peuvent réclamer des décisions entre deux AGO.

Le syndicat regroupant l'ensemble des copropriétaires est responsable de l'entretien des parties communes et de la conservation de l'immeuble, il en est le gardien.
Chaque copropriétaire individuellement ne peut réaliser des travaux que dans son lot privatif. Il doit obtenir l'autorisation en assemblée pour tout ce qui toucherait une partie commune dans la réalisation de son projet afin de vérifier qu'il n'affecte pas la solidité de l'immeuble.

C'est une véritable articulation des pouvoirs entre chacun qui est ainsi mise en place, des majorités distinctes sont prévues selon la nature des décisions à prendre. Mais cela peut être compliqué à obtenir.

C'est pourquoi, de nombreuses lois sont intervenues pour en faciliter l'adoption en abaissant les quorum ou les majorités qualifiées voire tenter de prévenir les conséquences financières de syndicat en difficulté par la constitution de réserves.
Face à ces contraintes, d'autres options légales, contractuelles ont été recherchées, certaines, anciennes telles les **AFUL** d'autres, plus récentes les **divisions volumétriques** nées de la pratique notariale.
On assiste aujourd'hui à une convergence entre ces deux derniers modes d'organisation ce qui n'est ni automatique ni d'un maniement aisé.

1.2 - Le droit des AFUL

Comme le soulignait, Pierre CAPOULADE, dans sa chronique publiée en novembre 2000, couramment utilisée en pratique, notamment pour gérer les ensembles immobiliers, le régime juridique des associations syndicales libres reste largement méconnu... *(cf. Revue de L'habitat Français, Novembre 2000, pages 17 et s.).*

Ce statut en effet, n'a rien à voir avec celui de la copropriété *(C. civ. 3e 13 novembre 2013 n°12-24167, publié au Bull. civil ; Paris 23e ch. A 11 juil. 1990, Dalloz 1991 Somm. Com. p.75 ; C. civ. 3e 1er février 1989 n°87-15758).*

L'AFUL est une variété d'association syndicale de propriétaires.
Les dispositions légales régissant aujourd'hui les associations foncières urbaines ont été récemment codifiées et sont insérées aux **articles L 322-1 & s., R 221-1 & s.** du Code de l'urbanisme *(Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004).* La dernière évolution des textes remonte à la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR.
Ces articles reprennent en partie la **Loi du 21 juin 1865** *(Bull. des Lois 11e série n°13338)* et la jurisprudence qui s'y attache.

Ces modifications législatives ont suivie l'utilité qui a progressivement évoluée de ces entités en s'urbanisant...

Malgré, ces nombreux changements, il faut avoir à l'esprit que ce texte avait été conçu à une époque où le principe de la liberté associative n'était pas encore consacré par la Loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association.
À une époque donc où celles-ci étaient autorisées sur seule décision du Gouvernement. Le texte s'en ressent. L'objet associatif est très encadré.

L'article 1er de la loi de 1er juillet 1901 dispose que :

> *"L'association est la convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices. Elle est régie, quant à sa validité, par* ***les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations****."*
>
> *(Principes généraux qui ont fait l'objet de la réforme du Code civil par l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, applicable au 1er octobre 2016).*

Ce cadre juridique, ouvre donc le champ à une liberté contractuelle puisque les finalités de l'association sont larges. L'article L 322-2 du Code de l'urbanisme les énumère.

Mais à la différence de l'association Loi de 1901, les membres d'une AFUL ne peuvent se retirer après avoir régler les cotisations de l'année. La distinction est donc essentielle *(en ce sens : C. cass. Ass. plén. 9 février 2001, Dalloz 2001 J. 1493 note Élie ALFANDARI & au Som. comm. p. 1522 note Claude GIVERDON).*

Il n'y a pas d'adhésion automatique, elle doit résulter d'un écrit *(C. civ. 3e 8 oct. 2008 n°07-16084).* Cet acte **doit constater obligatoirement l'adhésion de chaque membre de l'association.** C'est une condition essentielle de validité *(C. civ. 3e 31 mai 2000 n°98-19142, Bull. Civ. III n°116, Defrénois 2000 art 37 242 n° 74 obs. ATIAS, RD Imm. 2000 obs. P. CAPOULADE).*

Une AFUL est dotée de la p**ersonnalité juridique** dès lors que les formalités de publicité foncière et d'annonce légale ont été respectées *(C. civ. 3e 13 février 2008 n°07-10098, Dalloz 2008, p. 2989 note de Christian ATIAS)*.
En outre, malgré les termes de l'article 60 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, la Cour de cassation a décidé que le non respect de l'article 8 qui exige une nouvelle publicité en cas de **modification des statuts**, n'avait pas pour effet de priver une AFUL de son droit d'agir en Justice, l'association disposant de la possibilité de régulariser son action en cours de procédure avant le prononcé de l'ordonnance de clôture *(C. civ. 3e 6 & 13 septembre 2018 n°s17-22815 & 17-22041 (inédit pour le 2e) ; C. civ. 3e 5 et 12 nov. 2014 n°s13-21014, 13-25547 publiés au Bulletin).*
Mais faut-il encore que cette publication ait été faite correctement c'est-à-dire, comprenne des **extraits suffisants de ces statuts** *(C. civ. 3e 19 nov. 2015 n°14-24473).*

Par contre, sur le fond, toute modification des statuts aboutissant à un nouveau mode de répartition des charges augmentant les engagements de ses membres doit être votée à l'unanimité.
Dans le cadre de ces contentieux, il convient dés lors de distinguer l'**action en nullité** d'une résolution adoptée, voire même de l'AFUL elle-même, d'une demande en **révision des charges** *(C. civ. 3e 22 juin 2014 n°12-22275, Bull. Civ. III n°8 ; C. civ. 3e 21 septembre 2011 n°10-18788, Bull. d'info. n°753 du 12/12/2011 au n°1545).*

La gestion d'une AFUL est donc un peu plus compliqué qu'il n'y paraît. Un soin tout particulier doit présider à la rédaction du pacte initial aux fins de réduire les risques.

Mais dès lors que ces conditions sont réunies, elle est recevable et fondée à agir en justice notamment à l'égard d'un assureur en dommages-ouvrage pour des désordres de nature décennale si ses statuts lui confère la gestion des polices d'assurance pour les désordres à venir de nature décennale qui apparaissent dans son **périmètre** *(C. civ. 3e 11 octobre 2000 n°99-10509, sur l'adhésion de ses membres, condition essentielle de constitution : C. civ. 3e 9 fév. 1982, Bull. Civ. III n°39 p. 27, Dalloz 1982 Somm. Com. 436 & s.).*

Une précision : une association foncière est responsable à l'égard de ses membres de droit, mais seulement si l'exécution de ces travaux de reprises ou de conservation d'ouvrages lui incombe **en vertu de ses statuts** par ex. : des parkings, ses accès, des aires de stationnement *(C. civ. 3e 11 octobre 2000 précité ; C. civ. 3e 8 avril 1987 n°85-15825).*

C'est pourquoi, il convient en cas de coexistence d'une association syndicale et de syndicat de copropriétaires, de déterminer le domaine des régimes juridiques ayant, chacun, vocation à s'appliquer *(C. civ. 3e 28 mars 2001 n° 17970, Loyer et coprop. 2001 n°216 ; C. civ. 3e 1er février 1987 n°87-15758 ; Paris 23e chambre A du 11 juillet 1990, Dalloz 1991, somm. commentés p. 75).*

Au fond, ce problème de forme et de publicité doit être distingué de l'intérêt à agir : ainsi comme un syndicat de copropriété, une AFUL ne saurait se substituer à l'un de ses membres dans le cadre, par exemple, d'une action en indemnité en réparation d'un préjudice personnel *(C. civ. 3e 17 janvier 2019 n° 17-26490).*

Ceci se justifie dans la mesure où la jurisprudence, au visa des articles 1, 5, 6 et 7 de la loi du 21 juin 1865 et du Décret du 18 décembre 1927 *(codifiés),* déclare :

*"le **caractère réel** des obligations qui dérivent de la constitution de l'association syndicale **rend opposable aux acquéreurs successifs des immeubles, les charges grevant, "propter rem" des biens compris dans le périmètre soumis à la gestion de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent**, jusqu'à la dissolution de l'association."*

*(Cf. C. civ. 3e 30 Janvier 1979, D. 1979 J 653, note E. FRANCK, Conseiller à la Cour de cassation - Dans cette affaire, il s'agissait de faire respecter l'interdiction prévue aux statuts d'une AFUL de ne pas construire des bâtiments de plus de 11 mètres à la SCI Les Bois de Clamart. Cet arrêt de cassation est important puisqu'il est rendu pour **violation de la loi de 1965 et du Décret du 18 déc. 1927.** La Cour censure donc, pour le motif disciplinaire le plus sévère, la méconnaissance du principe rappelé, son fondement et la qualification de droit réel ; voir également C. civ. 3e 6 mai 2014 n°13-15681 sur la qualité de maître de l'ouvrage).*

Ces décisions consacrent assurément un *"droit d'accès direct à la chose"* (droit de suite, de préférence, servitudes prédiales, etc.) découlant des statuts d'une AFUL opposable à tous dès publication et pendant toute **la durée** du bien.
Il est donc logique qu'une AFUL puisse avoir la qualité de **maître de l'ouvrage** et en cette qualité signe les conventions de maîtrise d'œuvre, de définition des bureaux d'études, contrôleur technique, etc. *(C. civ. 3e 6 mai 2014 n°13-15681).*

En outre, la pratique et la théorie des droits réels est en plein renouveau… *(cf. "Liberté de créer des droits réels sui generis perpétuels en copropriété : la promesse de l'aube ?" Chronique de FLORENT MASSON, DALLOZ 2018, cahier n°28 du 26 juillet 2018 à propos de l'arrêt de la C. civ. 3e du 7 juin 2018 n°17-17240, publié au Bulletin civil concernant la copropriété et dont fait part la plupart des revues en droit).*

Cette jurisprudence va t-elle jusqu'à articuler différents régimes juridiques à propos de **droits de jouissance spéciale** sur la chose d'autrui, les bénéficiaires étant des personnes ou des "fonds" ? Pour les AFUL, de tels **droits *sui generis*** (à distinguer classiquement d'une servitude ou d'un service foncier en vertu de l'article **543 du Code civil**) pourraient s'appliquer sous réserve, de la prohibition *in faciendo* des obligations de faire. L'exécution par la force restant incompatible avec le **fonctionnement des servitudes**, le propriétaire du fonds servant n'ayant pas en principe, à adopter un comportement positif.

De nouvelles interrogations surgissent ainsi, tel le fait de savoir si, par exemple, un droit réel *sui generis* peut devenir autonome et ne plus dériver d'un droit réel nommé, voir concurrencer en quelque sorte le régime des servitudes et s'exporter dans de nouvelles catégories juridiques. Autant de questions susceptibles de remettre en cause l'ordonnancement actuel du droit des biens. D'un point de vue strictement juridique, la **superposition des régimes** est concevable.
Bien plus, ces régimes différenciés de droits réels peuvent ainsi, faciliter grandement une **gestion coordonnée** de l'immeuble, par exemple, à l'égard de troubles, de désordres faisant l'objet de déclaration de sinistres affectant les ouvrages et les avoisinants, une aggravation de servitude, par exemple, d'écoulement des eaux vis-à-vis d'une parcelle contiguë, etc. *(Cf. C. civ. 3e 24 mai 2017 n° 16-13604).*

La qualité de membre de plein droit d'une association foncière (qui est une variété d'ASL) a été depuis longtemps reconnue aux détenteurs des biens à l'intérieur de son périmètre. Une précision : le syndicat de copropriété, lui, est "transparent" pour la répartition et le recouvrement des charges dont l'association est créancière *(C. civ. 3e 9/12/1998 Bull. civ. III n°238, D. 2000 Somm. 133 & AJDI 1999.327 note GIVERDON ; R. H. F. Novembre 2000, p. 17 et s. & RDI 1999.143, chronique & obs. P. CAPOULADE).*

Par contre, une AFUL peut être, elle-même, membre de droit d'une ASL *(C. civ. 3e 17 février 1999 n°97-14368, publié au Bulletin).*
Un empilement de structures peut être ainsi réalisé pour à des destinations très différentes ou offrir un cadre fiscal particulier ou une opération Loi MALRAUX *(y compris la réforme des sites patrimoniaux remarquables classés (SPR), Loi du 7 juillet 2016 - n° 2016-925) .*

Le régime des nullités, des prescriptions est celui du droit commun y compris dans le cadre des recours à l'encontre des décisions prises en A.G. Le délai est de 5 ans et non de 2 mois comme en copropriété *(C. civ. 3e 14 novembre 2012 n° 11-23808, publié au Bulletin ; C. civ. 3e 13 fév. 2008 n°07-10098).*

Nous voyons donc se mettre en place une organisation concurrente ou complémentaire à la copropriété et sur d'autres critères, géré par un président responsable devant une assemblée générale.
Ce sont ces statuts régulièrement publiés qui vont organiser collectivement entre ses membres, les droits sur les **immeubles situés dans son périmètre**.

Cela n'est pas exclusif puisque un ou des syndicats de copropriété peuvent être englobés dans un volume au sein d'une AFUL. Ces statuts sont alors opposables à l'ensemble des copropriétaires **s'ils y ont tous adhéré. Cette unanimité** est une condition essentielle.

1.3 – La division volumétrique

Éternel retour de la simplicité dans l'organisation immobilière dés lors qu'il s'agit, sur un même sol de réunir des activités privées multiples et le Domaine Public.
Le recours au Code civil plutôt qu'aux textes spéciaux semble, sous réserves du respect de certaines conditions pour être licite, une issue à la complexité.

1.31 – La licéité d'un choix

La division volumétrique est une création de la pratique notariale dans les années 60. L'Établissement Public pour l'Aménagement de la Défense (EPAD) est confronté pendant toute la première période de construction du quartier de la Défense qui s'achèvera en 1970 à l'organisation de la célèbre dalle. En-dessous, les structures de transports, les aires commerciales au-dessus les bureaux, des habitations et une présence forte de l'État ou des collectivités locales ainsi superposées.
Un constat s'impose le statut de la copropriété voire des ASL ne peuvent répondre aux contraintes juridiques à la gestion des immeubles ou superstructures enchevêtrées ; surtout **la copropriété est incompatible avec le Domaine Public**.

Face à une occupation du sol complexe et d'une grande diversité de destination, force est de recourir à une répartition de volumes. Très vite des controverses apparaissent sur la possibilité d'écarter la Loi édictée en 1965 où l'Ordre Public y est nettement affirmé.

L'article 1 rédigé à propos des ensembles immobilier a fait l'objet dans un premier temps, d'interprétations divergentes.
La jurisprudence et une partie de la Doctrine opte pour la souplesse, et avec pragmatisme accepte la pratique de la division volumétrique à partir de la notion d'immeubles juridiquement "hétérogènes".

Finalement, l'interprétation retenue de **l'article 552** du Code civil est que si la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, il ne s'agit que d'**une simple présomption** *(Cass. 1e Civ. 18 décembre 1967, Bull. I n°370)*.

Pour ceux qui souhaitent approfondir la question et l'ensemble de ces débats je les invite à lire la chronique publiée en 1988 du Pr Daniel SIZAIRE *(à la Semaine Juridique, édition notariale, p. 323 et s.)* et plus récemment celle de Me Jérôme HOCQUARD *de septembre 2012 (Information Rapides de la copropriété, n°581 pages 15 et s.)*.

Quoiqu'il en soit, le point essentiel pour écarter l'application de la loi HOGUET, consiste à éviter que **la division volumétrique mise en place ne comporte aucune partie commune**, c'est-à-dire qu'aucune partie en dehors du tréfonds ne soit l'objet d'une propriété indivise entre les propriétaires de volumes.
Cela implique un **écrit précis** *(Cass. 3e Civ. 19 sept. 2012, n°s 11-13679 & 13789, Bull. Civ. III n°126)*.
En cas de contradiction dans les actes de propriété ou d'état de division, la loi du 10 juillet 1965 s'appliquera par défaut. La Cour de Cassation, invite les Juges du fond à motiver leur pouvoir souverain d'appréciation d'interprétation de ces conventions *(Cass. 3e Civ. 13 novembre 1974, n°73-13539)*.

Solution d'autant plus nécessaire que l'on assiste à une multiplicité d'options et de clausiers applicables à de nombreux programmes immobiliers dans toute la France afin de faciliter leur commercialisation auprès d'une clientèle étrangère peu familière avec le droit français de la copropriété *(cf. l'étude de Me JACQUES LAFOND in Semaine Juridique 2007, édition notariale, p. 19 et s.)*.

Une Jurisprudence s'établit, née de l'intrication des constructions et d'équipements communs entre elles, par exemple des réseaux de canalisations, des gaines ou des terrasses techniques qui ne peuvent être considérées dans les statuts, comme des servitudes réciproques d'où l'importance de bien préciser la nature des **servitudes** (d'appui, d'accrochage, de passage, etc.) *(Paris, 23e ch. du 28 avril 1983 commentaires de FRANÇOIS GIVORD & CLAUDE GIVERDON à la R.D. Imm. de juillet-septembre 1983 p.372)*.

La Cour de cassation d'ailleurs, par un renversement de perspectives, fait de la caractérisation et de l'existence de parties communes, la condition essentielle de l'existence d'une copropriété pour écarter celle d'une division volumétrique. Elle censure même pour dénaturation, les décisions des Juges du fond qui appliquent le droit de la copropriété **sans caractériser l'existence de ces parties communes** *(Cass. 3e Civ. 8 septembre 2010, Bull. III n°152)*.

Sur cette lancée, la Cour de cassation va tirer toutes les conséquences logiques d'un tel raisonnement et fort des présomptions admises, prendre en considération tout droit réel constitué entre chaque volume y compris l'existence de servitudes (d'accès, de passage, etc.) l'état descriptif de volumes publié à la Publicité Foncière étant déclaratif et non constitutif de droit *(Cass. 3e Civ. 18 janvier 2012, Bull. III n°14)*.
Enfin, il faut signaler **l'article 59** de la Loi ALUR qui ajoute à l'article 28 de la Loi HOGUET une partie IV prévoyant les incidences d'une création volumétrique.

1.32 – Les limites d'une organisation contractuelle volumétrique

À partir de cette reconnaissance légale sur la licéité de la division volumétrique, nous allons maintenant nous interroger sur les difficultés pratiques de l'exercice…

Comment est constituée une division volumétrique ?

Nous l'avons vu, un volume peut être l'objet de tous les droits ou obligations pouvant porter sur un bien immeuble – juridiquement, la **division volumétrique n'est pas un démembrement du droit de propriété mais une juxtaposition de propriétés,** distinctes les unes des autres verticalement et horizontalement.

Chaque volume construit ou non, a un caractère immobilier, mais encore faut-il pour l'identifier qu'il soit cadastré et coté pour être identifiable et défini précisément, le travail du géomètre-expert est déterminant. En pratique, cela devra être fait à partir du réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire national appelé Nivellement Générale de France (N.G.F.).

La cote **NGF IGN69** a pour altitude de référence le marégraphe de Marseille (point choisi à la fin du 19e siècle du fait de la faiblesse des marées, cette référence est utilisée dans toute l'Europe). Toutefois, je signale que la Ville de Paris dispose de son propre nivellement désigné par le sigle **NGF Ville de Paris**.

Pour être concret, le bon fonctionnement d'une division volumétrique repose sur :

- une définition de l'assiette foncière,
- un état descriptif de division,
- un cahier des charges prévu aux statuts d'une association syndicale.

Bien évidemment, le soin avec lequel ces documents sont établis et publiés conditionnent le fonctionnement plus ou moins harmonieux de cette organisation immobilière avec la difficulté inhérente au contrat innommé, l'oubli d'une situation ou d'un problème que la rédaction n'a pas prévu, telle l'édification de constructions annexes, la fermeture d'un local, etc. *(Paris Pôle 4 ch. 1, 16 novembre 2018, n° de RG 16-000147)*.
Certaines règles ou clauses sont à adopter. Le tréfonds est l'objet d'un seul volume qui reprend l'intégralité de l'assiette foncière. Il est géré par l'association foncière. Les dalles appartiennent au volume supérieur à l'exception des sous-sols et le niveau supérieur, l'espace aérien a vocation à appartenir à l'association. Quant aux limites verticales elles doivent être clairement définies en particulier les murs de façade et de refends, l'édification de constructions annexes.

Mon conseil, c'est d'ailleurs de vérifier que les cotes prévues dans l'état descriptif de volume correspondent bien à la réalisation de la construction et de porter les corrections si besoin. Les plans de géomètre doivent être visés et annexés à l'état de division, sinon ils risquent d'être écartés *(Cass. 3e Civ. 7 décembre 2017, n°16-23182)*.

Un soin particulier doit également porter sur la gestion prévue des contrats d'entretien et de maintenance mais aussi sur les la gestion des polices d'assurance en particulier sur la police de dommages-ouvrage. La **mobilisation des garanties** et la gestion future des constructions en seront sinon affectées surtout en cas de désordre.

Tout aussi important est la rédaction du **cahier des charges** qui définit les règles d'utilisation et la destination des volumes ainsi que des servitudes. La titularité des droits doit y être clairement mentionnée.

Mais on le voit, nous abordons déjà la question du régime juridiquement applicable et de la complexité née de la présence conjointe de chacune des strates juridiques déjà abordées… et que j'ai intitulées :

2.- Une complexité maîtrisée

L'espoir doit être raisonné, la réalité est là pour nous rappeler à tout moment la prudence ! Face à certaines audaces de l'engineering juridique nous sommes confrontés à des situations parfois difficiles.

Aujourd'hui, il n'est pas possible dans le cadre de ce simple exposé de faire l'inventaire complet des questions à traiter. Néanmoins, j'espère que les exemples choisis permettent de mettre en avant une méthode d'approche pertinente.
Commençons par la construction avec l'application de l'article L242-1 du Code des assurance en matière de dommages-ouvrage.

2.1.- L'application de l'article L242-1 du Code des assurances en présence de syndicat de copropriété et d'AFUL fondée sur une division volumétrique

Cette question, de plus en plus fréquente, soulève des problèmes liés à l'ampleur ou à la cause de désordres affectant la **solidité des ouvrages ou leur destination**.

En vertu de ce texte, l'assureur en dommages-ouvrage est, on le sait, tenu à un préfinancement sérieux des travaux de reprise au titre de la garantie décennale.
Il doit mobiliser toutes les garanties souscrites et au titre de ses obligations contractuelles de préfinancer des travaux de nature à mettre **définitivement fin aux désordres.**
La jurisprudence est sur ce point abondante, j'en citerai quelques unes :
(C. civ. 3e 29 juin 2017, pourvoi n°16-19634 ; C. civ. 3e 12 septembre 2012, pourvoi n°11-18870, Gaz. Pal. 1er mars 2013 p.25 ; C. civ. 3e 22 juin 2011, pourvoi n°10-16308, Bull. III n°109 ; C. civ. 3e 11 février 2009, pourvoi n°07-21761, aff. époux X c/ Sté AXA FRANCE IARD, Bull. III n°33 ; C. civ. 3e 24 mai 2006, pourvoi n°05-11708, Bull. III n°133 ; C. civ. 3e 18 février 2003, pourvoi n°99-12203).

Mais un désordre selon sa nature, sa cause, ne se limite pas ou plutôt ne s'arrête pas forcément aux limites d'une division volumétrique et peut affecter plusieurs lots de volume détenus par des propriétaires distincts. Il peut même affecter des parties communes et privatives d'un **syndicat englobé dans un volume,** se poursuivre dans des zones gérées par une AFUL.

Le cas d'un sous-sol de parkings collectifs dont la dalle est fissurée par suite d'une conception inadéquate ou la réalisation d'un pré dallage insuffisamment armé, fortement corrodé par suite d'infiltrations.
Qui doit faire la déclaration de sinistre, être réputé titulaire du droit au préfinancement et avoir qualité pour agir en Justice, ou simplement intervenant à la cause ? Autant de questions qui sont loin d'être simples. En fait, tout dépendra de la nature, de l'origine du désordre, en fonction de son étendue voire de son aggravation. Des questions à soumettre pour les constations à l'expertise.

Sur de tel cas de figure, le choix de la procédure n'est pas sans conséquence dans le choix entre la voie **des référés ou la saisine directe au fond** quitte à demander dès l'exploit introductif d'instance, la nomination d'un expert dont la mission pourra être complétée par ordonnance sur incident auprès du J.M.E. en fonction du pré-rapport, des difficultés d'investigation, etc. *(pour une telle approche ; voir l'arrêt rendu le 4 décembre 2013 par la Cour d'Appel de Paris Pôle 4 chambre 5, n° de RG 13/227 déclarant recevable et ayant la qualité pour agir conjointement, un syndicat de copropriété et une AFUL à l'encontre d'un assureur en D.-O. au regard des statuts de l'association et des principes tirés de la Loi Hoguet sur les principes de conservation d'un immeuble au profit d'un syndicat de copropriété).*

La détermination des bénéficiaires du préfinancement, la mise en place d'un co-maîtrise d'œuvre entre les créanciers de l'obligation découlant de **l'article L242-1** du Code des assurances sera tirée à partir des constations techniques et l'analyse des actes constitutifs de propriété des parties en présence.
Un désordre de grande ampleur impliquera en pratique de nombreuses parties mais entraînera également une coordination pour la mise en œuvre du mode réparatoire.

La Cour de cassation a précisé :
"qu'une association syndicale libre est tenue contractuellement envers ses membres de l'exécution des travaux entrant dans son objet, la Cour d'appel qui retient souverainement que l'entretien d'une voie privée… entre dans la mission statutaire de l'association syndicale, ne viole pas les dispositions de la loi du 21 juin 1865 en imputant à cette association la responsabilité du défaut d'entretien de ces ouvrages" (c. civ. 3e 8 avril 1987 n°85-15825, Bull. civ. III n°79).

En outre, l'acte constitutif qui fonde une association foncière **à partir d'une division volumétrique** *"détermine seul les voies et moyens pour subvenir aux dépenses de l'association et le juge ne peut imposer un nouveau mode de répartition des charges."*
(C. civ. 3e 3 juillet 1991, Bull. civ. III n°199 ; C. civ. 3e 4 mai 1988, R.D.I. 1988.339).
Face à un défaut de conception ou de réalisation d'un système de désenfumage de parkings, soumis à un état descriptif de volume géré par une ASL, les magistrats du fond ont néanmoins estimé *"que le syndicat des copropriétaires… qui représente la collectivité des copropriétaires **du volume débiteur de l'obligation indivisible de désenfumer** le parc de stationnement communs à tous les volumiers" (en page 7 de l'arrêt très motivé de la Cour d'appel de Montpellier du 19 mai 2016, RG n°13-01541)* et l'ont condamné au paiement de sommes mises à sa charge et mobilisé la garantie de son assureur.

Le droit de la construction réserve bien d'autres surprises…
Et il est des situations où de tels raisonnements doivent être revisités.
Cela est vrai, notamment, en **acoustique**.

Sans revenir sur les brillants exposés que nous a fait, ici même, Monsieur MIGNOT, l'actualité m'oblige à vous faire part de Jurisprudence et de Lois récentes et pour notre sujet cela, mérite quelques précisions…

2.2.- Applications récentes ou potentiellement nouvelles aux ensembles dits "hétérogènes" dans l'acoustique

2.21.- Une extension prétorienne du principe des troubles anormaux du voisinage en copropriété et à l'égard des constructeurs.

Difficile de passer sous silence une décision appliquant la responsabilité autonome des **troubles anormaux du voisinage** pour des gènes acoustiques en faveur d'un syndicat de copropriété à l'encontre d'un copropriétaire .
Il s'agit de l'arrêt rendu le 11 mai 2017 *(n°16-14339)* par la 3e chambre civile de la Cour de cassation. L'attendu clé déclare et je le cite :

> *"Qu'en statuant ainsi, alors qu'un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;"*

Le motif disciplinaire majeur appliqué par la Cour suprême et sa formulation de principe employée, donne une portée toute particulière à cette décision.

Si au sein même d'une copropriété ce principe de responsabilité est applicable (indépendamment du respect du règlement de copropriété) cette extension concerne *a fortiori* les rapports conflictuels entre volumiers, au sein d'une AFUL.
La difficulté d'une telle application ne devrait pas être sous-estimée : si la violation d'une règle de droit entraîne un dommage, la théorie des troubles de voisinage ne devrait pas être invoqué, tout au plus, à titre subsidiaire.

La Cour de cassation qui contrôle la motivation des juges du fond, recherche si les troubles **excèdent** les inconvénients normaux du voisinage *(en ce sens, chronique de Me Frédéric BERENGER, parue en juin 2012 n°455 dans la revue Administrer, pages 455 et s.).*
On peut observer que d'une manière plus générale, le simple respect d'une réglementation ou le respect d'une norme, ne suffit pas en soi, à écarter l'existence d'un **désordre de nature décennale en matière isolation phonique** *(cf. l'arrêt de l'Assemblée Plénière du 27 octobre 2006 n°05-19408 qui a bien évidemment reçu la plus grande diffusion… et sur lequel je ne reviendrai pas).*
Mais une telle approche est rendue plus difficile dés lors qu'un contrat fixe les obligations entre l'auteur du trouble et ses victimes. Que cela soit un règlement de copropriété, un cahier des charges d'une division volumétrique ou les statuts d'une AFUL. Il faut rechercher l'inobservation de la clause, lorsqu'elle existe, son **inexécution**…

Leur rédaction, est donc importante au sujet de cette pollution moderne pour laquelle nos contemporains sont de plus en plus sensibles. Et qui est classé comme la 2e source de pollution On peut rappeler à cet égard un rapport, début 2019 de *Bruitparif* consulté par le journal "Le Monde" qui donne des chiffres accablants des dégâts causés par le bruit environnementaux sur la population francilienne.
Vis-à-vis des **constructeurs**, outre le lien d'imputabilité, la Cour de cassation exige une relation directe entre les troubles de voisinage subis et les missions confiées aux différents intervenants à la construction *(Cass. civ. 3e civ. du 19 octobre 2011 nos 10-15303 & 10-15810 commentés à la Gazette du Palais des 14 et 15 mars 2012, page 19 ; 21 mai 2008 no 07-13769).*

Enfin, un bruit de chantier, dès lors qu'il revêt une certaine gravité et un caractère continu, définira l'anormalité du trouble *(Cass. civ. 3e civ. 22 juin 2005 nos 03-20068 & 03-20991).*
Pour un exemple récent de dommage causé par un engin de chantier situé sur le domaine public *(Cass. civ. 3e civ. 8 novembre 2018 no 17-24333).*

Nous allons maintenant essayer d'apprécier l'impact de la législation nouvelle dans la construction et les nouvelles dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2018…

2.22.- L'ordonnance n°2018-937 du 30 octobre 2018 et ses conséquences.

En effet, selon son article premier :

> *"Le maître d'ouvrage des opérations de construction de bâtiments mentionnées à l'article 2 peut, dans les conditions définies par la présente ordonnance, être autorisé à déroger aux règles de construction applicables dans les domaines énumérés à l'article 3 lorsqu'il apporte la preuve qu'il parvient, par les moyens qu'il entend mettre en œuvre, à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles auxquelles il est dérogé et que ces moyens présentent un*

caractère innovant, d'un point de vue technique ou architectural."

Arrêtons-nous un instant sur la volonté du législateur qui souhaite favoriser, dit-on, l'innovation dans l'acte de construire.

Le contentieux des troubles anormaux du voisinage dans le cadre de cette réforme, devrait évoluer et cela, même si déjà l'arrêt du 18 février 2009 *(n°07-21005)* rendu par la 3e chambre de la Cour de cassation, considère que le respect de dispositions légales, conventionnelles ou réglementaires n'excluait d'engager la responsabilité civile de son auteur sur ce fondement.

Si l'on écarte les dispositions du **Code de la Construction et de l'habitation**, pour les immeubles à venir, qu'en est-il de l'application des articles L111-11 et dans les cas les plus graves, l'article L111-13 s'agissant des garanties des constructeurs, spécifique ou décennale, des dispositions du décret n°2016-798 du 14 juin 2016 de l'arrêté du 13 avril 2017 ou du **Code de la Santé publique** (en particulier l'article L1336-1 modifié) ??
Je ne mentionne pas évidement, les textes plus anciens applicables selon la date du dépôt du permis de construire…
En effet, l'appréciation *in concreto* de l'anormalité du trouble, on le sait, impose au Juge de tenir compte de l'immeuble en général, de sa construction, son niveau de confort, des équipements fournis et des documents contractuels l'organisant.
L'absence de références techniques rapportables, renforcera la tentation à la subjectivité dans l'appréciation du comportement de l'auteur du trouble.

Même si, en principe, **un désordre devrait se distinguer d'un trouble**, comme Monsieur MIGNOT s'en est fort bien expliqué, ici même, lors de sa conférence donné le 17 janvier 2017, le lien judiciaire entre ces deux notions, lui, reste fort malgré la *"fragilité d'un tel raisonnement"*.

Signalant un arrêt publié au Bulletin, de la 3e chambre de la Cour de cassation du 15 janvier 2003 *(n°01-14472)* dans une espèce où, un copropriétaire avait remplacé un revêtement de sol dans son lot privatif, cette appréciation s'impose avec évidence…
L'expert judiciaire avait pu constater que l'isolation était en conformité avec les valeurs réglementaires. Or, les niveaux sonores aux bruits de choc se révèlent supérieurs avec ce nouveau revêtement.

Mais, finalement, le copropriétaire avait été tenu pour responsable au regard du règlement de copropriété imposant la tranquillité dans l'immeuble.

Je rappelle sur cette question, l'**arrêt en Assemblée Plénière** précité *(n°05-19408 du 27 octobre 2006)*, qui censure pour violation de la Loi, une décision sur renvoi pour n'avoir pas procédé à une évaluation suffisante du désordre en se bornant à l'application des articles L111-11 & R111-4 du Code de la construction et la prescription abrégée qui s'y attache, et écarter de principe la garantie décennale en matière acoustique ; cela, malgré l'opinion de son **avocat général** qui pour des raisons de pure procédure, la preuve du désordre n'ayant pas été rapportée selon lui, était d'avis de rejeter le pourvoi.

Le **rapporteur** soulignant pour sa part, le caractère **non exclusif du régime autonome de la garantie annuelle** du fait de la difficulté d'apprécier la conformité des travaux en matière acoustique à la réception des travaux, à bref délai, mais que c'est *"à l'usage que le défaut d'isolation phonique se révèle dans sa vraie nature, son ampleur et dans ses conséquences"* et citant un auteur *"l'acoustique a ses mystère, l'immeuble "travaillant" et le voisinage se modifiant"*.
Il convient de se rappeler que dans cette affaire, la Cour de cassation a cassé par deux fois les décisions rendues par les Cours d'appel de Versailles puis de Paris…

De quoi justifier la plus grande prudence pour l'expert judiciaire tant dans la méthode et l'exécution de sa mission que la rédaction de son rapport !

Avec cette **nouvelle législation**, sa tâche n'en sera rendue que bien plus ardue !!
Il serait pour le moins étonnant que nous assistions à une diminution des droits de l'acquéreur… Tout particulièrement, dans le cadre d'une importante division volumétrique, entre les différents propriétaires de lots de volumes, où généralement la destination des lieux est très différentes (mixant habitation, commerce et, par exemple, crèche municipale, infrastructures d'accès, passage ou stationnement de véhicules…
Pour les conseils des parties, une même prudence s'impose pour la rédaction des demandes et les fondements invoqués…

Mais incidemment, on ne pourra éviter de s'interroger : cette réforme et ses modalités d'application ne rend-elle pas en fait, **plus difficile l'acte de construire** ?
C'est une question qui mérite d'être posée ; il n'est pas sûr que l'innovation soit toujours en mesure de répondre à ce défi surtout avec l'objectif affirmé de faciliter et d'accélérer la construction !

Le praticien, lui, est circonspect, sans doute, de nouveaux critères objectifs sont à retenir…

2.3.- Le contentieux spécifique des ASL ou d'une division volumétrique au regard de quelque aspects de droit administratif

Je ne développerai que les aspects particuliers des associations syndicales autorisées ou particulières découlant de décisions administratives imposant des contraintes administratives de droit commun.

Toutefois, certaines décisions rendues par le Conseil d'État toutes parues au Recueil LEBON, méritent quelques observations complémentaires relatives à ces ensembles immobiliers hétérogènes qui prennent en considération les actes constitutifs des AFUL ou le droit de chaque propriétaire d'un lot de volume.

Je retiendrai seulement trois arrêts récents.

Tout d'abord, celui rendu le 5 mai 2017 *(n°388902)*, qui reconnaît **le droit d'agir d'une ASL** demandant l'annulation d'une décision d'un conseil municipal révisant son **POS et sa transformation en PLU** dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir sans toutefois remettre en cause ce PLU au seul motif d'une concertation insuffisante de la population concernée.

Le deuxième arrêt, rendu le 17 octobre 2014 *(n°359459)*, présente un intérêt particulier, Le droit d'agir d'une ASL est y reconnu, mais surtout, le Conseil d'État donne raison à une propriétaire s'opposant à une **décision municipale implicite autorisant des travaux, objet d'une déclaration**, suite à la volonté d'une ASL de clore les lieux par la construction d'une barrière levante assurant l'accès au lotissement, par application des termes clairs et précis du cahier des charges l'interdisant.

Dernier arrêt, rendu le 10 février 2017 *(n°395433)*. Il s'agit d'une décision rare à propos d'une division volumétrique. Dans cette affaire, sur un terrain lui appartenant, la ville de Paris voulait imposer à l'occasion d'une construction cultuelle de l'institut des cultures d'Islam, **la conclusion d'un bail emphytéotique administratif sur les volumes destinés aux seuls locaux cultuels dans le cadre d'une VEFA**.
Sans revenir sur la législation spécifique de la séparation des Églises et de l'État, le Conseil d'État a débouté la ville de Paris en retenant l'appréciation souveraine de la Cour d'appel administrative de Paris, **exempte de dénaturation**, et a autorisé un particulier, en sa qualité de contribuable local, à demander la nullité de la délibération du Conseil de Paris des 22 et 23 avril 2013.
L'arrêt montre que l'examen des conventions visées, lors du litige administratif, est une préoccupation du Juge chargé de l'appréciation de la légalité de la décision administrative.

Ces trois décisions montrent que pour les ensembles hétérogènes, **toutes les composantes contractuelles sont à examiner** au regard des règles d'urbanisme ou de construction ; le juge administratif se devant d'en faire une lecture précise et, *si besoin est,* en cas de difficulté, une interprétation utile.

Sachant selon formule connue que *"la Tradition c'est le progrès dans le passé"*, certains, déjà, proposent de construire en ville des **lotissements verticaux micro-volumétriques** *(in Actes pratiques & ingénierie immobilière, Revue trimestrielle LEXISNEXIS JURISCLASSEUR de mai-juin 2012, chronique de mon Confrère de Bordeaux Me PATRICE CORNILLE).*

Comme on le voit, le sujet inspire donc toujours l'imagination et la créativité !

J'arrive ainsi, à la fin de mon exposé sur ces évolutions du droit positif et nous arrivons "en ouverture de débat" …

Me Jean LINTINGRE
Avocat honoraire

Conférence du 18 avril 2019
donnée dans le cadre des travaux de l'Association Justice Construction
Palais de Justice à Paris, Île de la Cité

Tous droits réservés