



Copropriété : un retour de la féodalité ?

publié le 15/09/2018, vu 2776 fois, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

Dans un arrêt du 7 juin 2018, la Cour de cassation consacre l'existence de contraintes perpétuelles qui peuvent être imposées aux détenteurs d'un lot au bénéfice des possesseurs d'autres lots en application du règlement de copropriété.

Le retour des contraintes perpétuelles

La mode est au bavardage sur la participation.

Un ouvrage récent démontre pourtant que la participation n'est pas toujours démocratique dans l'habitat (<https://bit.ly/2QzaDtk>).

En copropriété, la situation est plus grave encore, puisqu'un véritable lien féodal perpétuel peut s'établir, rendant des lots ingérables pour leurs détenteurs, à l'image des tenures féodales parfois fuies par les manants lorsque les corvées qui y étaient rattachées semblaient insupportables.

Le coup est d'autant plus rude que ces contraintes peuvent être établies par contrat du moment qu'elles sont incorporées dans le règlement de copropriété à la création de l'immeuble. Les propriétaires peuvent voire ressurgir ces contraintes alors qu'elles ont été en désuétude durant des décennies.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a rendu un arrêt qu'elle juge important et qui sera publié au bulletin (7 juin 2018, n° 17-17.240).

Cet arrêt, rendu sous la présidence de M. CHAUVIN et avec Madame MASSON-DAUM comme conseiller doyen, a été précédé d'un rapport du conseiller Ludovic JARIEL, rapport partiellement reproduit à la *Semaine juridique, édition générale*, 03 septembre 2018, pp. 1523 et suivantes. Le même périodique contient un commentaire de cet arrêt, commentaire rédigé par le Professeur Hugues PÉRINET-MARQUET (pp. 1526 et suivantes)

Dans un ensemble mis en copropriété en 1970, il était prévu que les détenteurs d'un lot auraient à

entretenir et rendre accessible aux autres copropriétaires durant les vacances scolaires une piscine, devant même chauffer celle-ci en cas de besoin.

En 1987, les lots sur lesquels pesaient cette charge ont été vendus une première fois avant d'être vendus à une nouvelle société en 2004.

Une longue procédure a été initiée et oppose les copropriétaires, qui exigent l'entretien de la piscine, et la nouvelle société propriétaire des lots soumis à la contrainte d'entretien. La société en question est même en redressement judiciaire...

La société en difficulté tente de résister à la contrainte induite par le règlement de copropriété, prétextant que « l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans » (article 619 du Code civil). Cette règle a été instaurée en 1804 pour éviter la résurgence des pratiques féodales asservissant des propriétaires à des entités seigneuriales, comme des abbayes ou des terres nobles.

Malheureusement pour la société contrainte, la Cour de cassation a estimé qu'il est possible d'instaurer des contraintes perpétuelles liées à un lot quand ces contraintes bénéficient à d'autres lots.

Une solution dans le sillage d'arrêts célèbres

La Cour de cassation reconnaît depuis longtemps la possibilité de constituer des droits de jouissance exclusive sur les parties communes au profit de détenteurs de certains lots. Ces droits sont perpétuels (Cour de cassation, 3^e ch. civ. 4 mars 1992, Bull. civ. III, n° 73).

Dans le même temps, la Cour de cassation soulignait qu'il était impossible de créer une servitude pesant sur les parties privatives d'un lot et bénéficiant à d'autres parties privatives (Cour de cassation, 3^e ch. civ., 6 mars 1991, Bull. civ. III, n° 75) ou bien pesant sur les parties communes et bénéficiant à des parties privatives (Cour de cassation, 3^e ch. civ., 11 janvier 1989, Bull. civ. III, n° 11).

Le 30 juin 2004, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a admis la création de servitudes entre lots (Bull. civ. III n° 140).

Ensuite est intervenu l'arrêt *Maison de la Poésie* du 31 octobre 2012 (Bull. civ. III n° 159) qui prévoyait la possibilité de constituer des droits réels, c'est-à-dire sur des biens immobiliers, sans

se limiter aux types de droits prévus dans le Code civil.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a alors admis la création d'un droit réel de jouissance spécial sur des éléments d'un bien en copropriété, tout en notant que ce droit réel ne pouvait être perpétuel (26 janvier 2015, Bull. civ. III n° 13).

Ici, la Cour de cassation précise juste que quand ces droits réels de jouissance exclusifs sont conférés par le règlement de copropriété et qu'ils concernent les rapports de lots entre eux, ils peuvent être perpétuels, à l'image du droit de jouissance exclusive classiquement reconnu.

Dans l'affaire concernée, cela rendait certains lots particulièrement peu attractifs du fait de la lourdeur des charges qui y étaient corollaires. L'extinction de ces contraintes aurait sans doute été préférable pour éviter les perpétuelles difficultés dont le régime de la copropriété est affligée.

Une leçon pour les trolls de l'indivision perpétuelle et forcée

On notera l'extrême rigueur des concepts et l'impossibilité de faire des mélanges afin de ramener sa fraise et de se croire supérieur aux auteurs reconnus sans lire une seule revue juridique de l'année.

Les trolls qui se croient malins en confondant allègrement indivision du Code civil, indivision perpétuelle et forcée et copropriété régie par la loi de 1965 feraient mieux de lire avec plus d'attention les arrêts publiés de la Cour de cassation.

Les parties communes en copropriété peuvent être la propriété indivise des copropriétaires mais cela n'en fait pas des indivisions perpétuelles et forcées, qui, elles, relèvent d'un régime très précis, soumis à des conditions strictes.

Un bien en indivision est normalement soumis aux articles 815 et suivants du Code civil.

Lorsque des propriétés distinctes ont en commun un élément qui est nécessaire à la jouissance de chacune des dites propriétés, alors seulement peut-on parler d'indivision perpétuelle et forcée. Il s'agit d'un régime dérogatoire et exceptionnel à fondement purement jurisprudentiel. Il découle du droit de propriété totalement souverain de chacun des propriétaires sur l'élément commun totalement incorporé à leur bien, d'où la nécessité d'avoir l'unanimité pour gérer un bien en indivision perpétuelle et forcée.

Quand les conditions sont absentes, les règles de l'indivision du Code civil s'appliquent (Cour de cassation, 3^e ch. civ., 27 octobre 2010, Bull. civ. III, n° 194). Les trolls omettent de citer cet arrêt, comme par hasard, avec tous les risques que cela induit pour les propriétaires qui voudront invoquer l'indivision perpétuelle et forcée parce qu'ils l'auront lu sur internet alors que les conditions, très exigeantes, ne sont pas forcément réunies...

Ce régime de l'indivision perpétuelle et forcée, qui crée une copropriété unanimiste, est inspiré de la propriété par appartements qui existait depuis le XVIII^e siècle et, en tout cas, avant le régime de la copropriété actuelle né en 1938 et renforcé en 1965. Il ne faut pas confondre les deux types de copropriété, sauf à apparaître comme un taré ignare et insolent.

C'est pourquoi il est justifié de dire que l'indivision chasse la copropriété, comme le fait Stéphane BENILSI (*Revue des loyers*, juin 2017, p. 302).

Ces deux régimes légaux sont incompatibles. Soit on est sous le régime de la loi de 1965, soit on est sous le régime des articles 815 et suivants du Code civil.

Quant au régime d'origine jurisprudentielle relatif à l'indivision perpétuelle et forcée, il a encore moins à voir avec la copropriété régie par la loi de 1965 qui impose justement des modalités de gestion échappant à l'unanimité ainsi que des contraintes perpétuelles pouvant peser sur un propriétaire sans qu'il puisse réagir.