



Immeuble à construire : un lot de surprises

Jurisprudence publié le **05/02/2017**, vu **1406 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Commentaire d'arrêt sur la notion de lot transitoire.

Afin de faciliter la commercialisation des immeubles à construire, s'est développée la pratique des lots transitoires. Ces lots constituent des lots de copropriété auxquels sont rattachées des quotes-parts de partie commune mais correspondant à des tranches de programme d'immeubles à construire.

les règlements de copropriété réservent à ces lots un sort particulier en les définissant comme des 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.

Cette pratique un temps discutée, est aujourd'hui largement admise par la jurisprudence et dernièrement par un arrêt de la 3ème chambre civile en date du 3 novembre 2016 (3 novembre 2016, 15-14.895 15-15.113).

Les faits sont les suivants : un promoteur immobilier alors propriétaire d'un lot constitué d'un droit à construire sur une partie du terrain sollicite de l'assemblée générale des copropriétaires une autorisation de travaux en vue de l'édification d'un pavillon. Sa demande rejetée par le syndicat des copropriétaires, le promoteur assigne ce dernier au tribunal afin d'obtenir l'autorisation de faire réaliser les travaux et des dommages et intérêts.

Pour faire droit à la demande du promoteur, les juges ont appliqué le règlement de copropriété en vertu duquel le lot "était constitué par la propriété exclusive et particulière d'un droit à construire sur la partie du terrain avec droit à la jouissance exclusive et particulière dudit terrain".

la Cour de Cassation conforte la position de la Cour d'appel et de la jurisprudence antérieure (Civ. 3e , 14 nov. 1991, Bull. civ. III, n° 275) en précisant qu'un lot privatif composé pour sa partie privative du droit exclusif d'utiliser le sol pour édifier une construction et d'une quote-part de partie commune constitue un lot transitoire.

Ainsi, dans la mesure où le lot transitoire consiste en un droit à construire, aucune autorisation du syndicat des copropriétaires est nécessaire pour entreprendre les travaux.

Un vote de l'assemblée générale est revanche requis lorsque le règlement de copropriété n'apporte aucune précision sur les constructions envisagées.

La pratique des lots transitoires mérite d'être saluée au sens où elle permet dans une certaine mesure d'échapper aux règles d'autorisation de la copropriété dont l'application risquerait de nuire à l'achèvement et la commercialisation des immeubles à construire.