

Location-accession et statut de la copropriété

Guy Vigneron (†)

Ancien adjoint au Directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, Membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté d'Administration et de Communication

JurisClasseur Copropriété- Fasc. 297

Première publication : 20 août 2023

- Tant que le bénéficiaire d'un contrat de location-accession n'a pas levé son option pour devenir propriétaire dans un immeuble déjà soumis au statut de la copropriété, la loi lui accorde un certain nombre de droits concurrents de ceux du vendeur au regard de la loi du 10 juillet 1965 (*V. n° 11 à 14*).
- En particulier, le bénéficiaire dispose d'un droit de vote aux assemblées générales (*V. n° 17 à 19*).
- En contrepartie, il doit supporter les dépenses d'entretien des parties communes afférentes au lot objet du contrat (*V. n° 39*).
- Si l'immeuble n'est pas encore en copropriété à la date du contrat, le statut devient applicable à partir du moment où le bénéficiaire lève l'option qui, par l'effet de la mutation, le rend propriétaire du lot (*V. n° 72*).
- La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 cesse de s'appliquer le jour où tous les bénéficiaires d'un contrat de location-accession dans l'immeuble ont levé l'option (*V. n° 74*).

Introduction

§ 1 Objet et contenu du contrat de location-accession

La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, complétée par diverses dispositions de nature réglementaire et d'objet variable, a institué un nouveau type de contrat de location-vente destiné à faciliter l'accession à la propriété aux personnes qui ne disposent pas d'apports personnels suffisants pour acquérir un logement dans le cadre des schémas juridiques classiques.

Selon l'article 1er de la loi :

Est qualifié de location-accession (...) le contrat par lequel un vendeur (*sic*) s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et après une jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option...

§ 2 Les dispositions de la loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des

immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en cours de construction à la date de la signature de la convention (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 2*). Ces dispositions ont un caractère impératif (*Cass. 3e civ., 12 déc. 2000 : Constr.-Urb. 2001, comm. 27*).

§ 3 Caractéristiques du contrat

Sans entrer dans le détail des nouvelles dispositions légales (*V. à cet égard, M. Dagot et D. Lepeltier, La location-accession, Litec 1985 et D. Sizaire, Les quasi-copropriétaires : Administrer juill. 1987, p. 7 s. - Y. Delecraz et M. Chataille, La location-accession : une opportunité mal connue : JCP N 2011, 1097 - M. Thioyer, Précis de droit de la construction : Éditions le Moniteur, 2023, n° 8.2, p. 361 et s.*) les caractéristiques générales du contrat de location-accession peuvent se résumer comme suit.

Le contrat, conclu par acte authentique et publié au fichier immobilier, doit comporter, sans doute à peine de nullité (*V. Cass. 3e civ., 13 déc. 2000, n° 97-20.989 : JurisData n° 2000-007317 ; Bull. civ. III, n° 191 ; Constr.-Urb. 2001, comm. 27, obs. D. Sizaire ; Contrats, conc. consom. 2001, comm. 55, note L. Leveneur*), onze séries de mentions obligatoires : la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexes ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ; le prix de vente du bien, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix et les modalités de révision de celui-ci, s'il est révisable, sachant que cette révision ne peut porter que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance ; l'intention de l'accédant de payer le prix, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les articles L. 312-2 à L. 313-1 du Code de la consommation ; la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de résiliation anticipée du contrat ; le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, le cas échéant, les modalités de sa révision ; les modalités d'imputation de la redevance sur le prix ; les modalités de calcul des sommes visées à l'article 10 ainsi que des indemnités visées aux articles 11 et 13 de la loi ; la nature de la garantie visée à l'article 14 de la loi et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant ; les catégories de charges incombant à l'accédant et une estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ; l'absence de maintien de plein droit dans les lieux sous réserve des dispositions de l'article 9 de la loi, en cas de résolution du contrat ou de non-levée de l'option ; les références des contrats d'assurance souscrits en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 5*).

§ 4 Trois mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit mettre l'accédant en demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté d'acquérir la propriété des locaux faisant l'objet du contrat (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 26*).

Le transfert de propriété est constaté par acte authentique (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 27*).

§ 5 Durant la période comprise entre la date d'entrée en jouissance et celle où l'option est levée,

l'accédant est tenu des obligations suivantes (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 28 et 29*) :

- user des lieux en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat ;
- s'assurer contre les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ;
- payer les charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts ;
- assumer l'entretien et les réparations des locaux objet du contrat, le vendeur conservant pour sa part la charge des réparations afférentes aux éléments du gros-œuvre, tels que définis à l'article 29, alinéa 2 (*V. n° 40*).

En outre, il ne peut, avant le transfert de propriété, permettre l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit sans l'accord express et écrit du vendeur (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 28, dernier al.*).

§ 6 En vertu du contrat, l'accédant va donc, jusqu'à l'époque où il levera l'option, avoir la jouissance de l'immeuble ou partie de l'immeuble, sous réserve de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus.

En contrepartie, il doit verser au vendeur une redevance représentative "*du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien*" (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 1er, dernier al.*).

§ 7 L'une des originalités du contrat de location-accession par rapport aux formules antérieures telles que la vente à terme ou la location-vente est d'assurer à l'accédant, grâce à un certain nombre de mesures inscrites dans la loi du 12 juillet 1984 mais dont l'analyse ne relève pas du présent fascicule, une protection efficace contre les risques de carence ou de défaillance du vendeur avant la date à laquelle il aurait pu lever l'option permettant le transfert de propriété.

Selon l'exposé des motifs du projet de loi et les débats parlementaires qui se sont ensuivis, l'objectif a été de conférer à l'accédant, avant même d'avoir levé l'option, "*la quasi-totalité des droits d'un copropriétaire*", ou la qualité d'"*un propriétaire en puissance*".

§ 8 Problème de la coexistence de la location-accession et du statut de la copropriété

Parmi les dispositions prises par le législateur dans cette perspective de renforcer les droits de l'accédant à l'égard des locaux mis à sa disposition avant qu'il en devienne propriétaire par l'exercice de son droit d'option, il convient de relever celles de l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 prévoyant que "*pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur*", sous les réserves énoncées ensuite dans le texte.

Un premier point semble bien acquis. S'il porte sur des locaux dans un immeuble déjà en copropriété à l'époque où il intervient, le contrat de location-accession n'a par lui-même aucune influence sur l'applicabilité de la loi du 10 juillet 1965 au lot concerné. Les effets de l'article 32 ont

trait à la situation personnelle de l'accédant qui, par les droits particuliers que le texte lui confère, va participer, concurremment avec le vendeur, à la gestion de l'immeuble selon les règles générales de la copropriété. Il est exact que l'accédant devient ici un " *quasi-copropriétaire* " (V. n° 11).

§ 9 En revanche, la réponse est beaucoup moins évidente lorsque l'immeuble objet d'un ou de plusieurs contrats de location-accession appartient en totalité au seul vendeur, en raison de la rédaction ambiguë de l'article 32 précité.

Bien qu'il déclare que " *la signature du contrat est assimilée à une mutation et que l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur* ", ce dernier n'en reste pas moins l'unique propriétaire tant qu'il n'y a pas une levée d'option, excluant *a priori* l'application du régime de la loi de 1965.

L'interrogation ne peut évidemment se poser que durant la période précédant l'exercice de l'option puisqu'ensuite existeront dans le même immeuble au moins deux propriétaires distincts, l'accédant et le vendeur (sur la date d'assujettissement d'un immeuble au statut de la copropriété, V. *JCl. Copropriété, fasc. 61*).

§ 10 Pour déterminer de manière plus précise les implications de la loi du 12 juillet 1984 au regard de la loi du 10 juillet 1965 , la méthode qui nous semble la mieux appropriée consiste à reprendre la distinction entre les deux phases d'exécution du contrat de location-accession :

- celle comprise entre la date de signature du contrat et la date de levée de l'option ;
- celle issue de l'exercice de l'option par l'accédant ; tout en différenciant, à l'intérieur de chaque phase, entre locaux déjà en copropriété et locaux d'un immeuble demeurant propriété divisée du vendeur.

Il reste entendu que les dispositions de la loi du 12 juillet 1984 concernant les rapports entre le copropriétaire et l'accédant ainsi que les mesures particulières accordées à ce dernier en matière fiscale et d'emprunts ne sont pas abordées dans le présent fascicule.

I. Conditions d'application du statut de la copropriété

A. Situation avant la levée de l'option par l'accédant

1° Immeuble déjà en copropriété à l'époque du contrat

a) Règles fixées par la loi du 12 juillet 1984

§ 11 Lorsque l'immeuble dont un ou plusieurs logements font l'objet de contrats de location-accession a été antérieurement divisé en lots appartenant à des propriétaires différents (immeuble déjà construit ou immeuble en construction dont les lots ont donné lieu à des ventes en l'état futur d'achèvement réglementées par le Code de la construction et de l'habitation), il se trouve assujetti à la loi du 10 juillet 1965 au moment où l'accédant prend possession des lieux en vertu du contrat.

Un seul article de la loi du 12 juillet 1984 explicite les conséquences que le législateur a entendu tirer de cette situation.

§ 12 Il s'agit de l'article 32 qu'il convient de citer intégralement :

Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sous réserve des dispositions suivantes :

- le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant en application de l'article 29 de la présente loi et l'hypothèque légale, prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;
- le vendeur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29 de la présente loi, ou portant sur un acte de disposition visé aux articles 26 ou 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. Il exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote ;
- chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

§ 13 Deux autres articles font allusion au statut de la copropriété :

- l'article 23, à propos de la notification par le vendeur à l'accédant du projet du contrat un mois au moins avant la date de sa signature : le second alinéa précise : " *Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat* ".

- l'article 30, qui accorde au vendeur la faculté de demander une révision des conditions financières du contrat lorsque sa participation au paiement des travaux d'amélioration d'un montant supérieur à 10 % du prix de l'immeuble et portant sur l'un des éléments visés à l'article 29 lui serait imposée dans le cadre de la copropriété.

§ 14 Les incidents des dispositions légales ci-dessus sur le régime de la copropriété peuvent être regroupées au regard :

- de la participation aux assemblées générales, du droit de vote et du droit d'exercer les actions en nullité des décisions prises par le syndicat ;
- de la contribution aux charges communes de l'immeuble et des garanties pour le recouvrement des créances du syndicat afférentes à ces charges ;
- du respect du règlement de copropriété ;
- des formalités relatives à la conclusion et à la cession du contrat de location-accession.

b) Participation aux assemblées générales

1) Accès aux assemblées

§ 15 La loi accorde à l'accédant comme au vendeur le droit d'assister aux réunions,

indépendamment du droit de vote attribué soit à l'un, soit à l'autre en fonction de l'objet de chaque délibération (V. n° 17). Chacune des deux parties au contrat peut accéder à l'assemblée générale et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

§ 16 Le droit, pour l'accédant, d'assister aux réunions entraîne pour le syndic l'obligation de lui

notifier, comme au copropriétaire vendeur, l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale dans les formes et conditions fixées aux articles 8 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (V. *JCl. Copropriété, fasc. 84-10*). Pour ce faire, le syndic doit être tenu informé de l'existence de deux titulaires de droits sur le lot objet de la location-accession, avec les nom et adresse des personnes à convoquer. Il appartient en conséquence, soit au notaire qui a établi l'acte de location-accession, soit aux parties, de notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la constitution sur le lot concerné du droit conféré à l'accédant, avec l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'intéressé (application des articles 6 et 63 du décret du 17 mars 1967 : V. *JCl. Copropriété, fasc. 68-10*).

2) Droit de vote

§ 17 Le principe énoncé à l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 exprime clairement l'objectif du

législateur d'assimiler l'accédant à un "*propriétaire en puissance*". Subrogé dans les droits et obligations du vendeur dès la signature du contrat, l'accédant se voit reconnaître le droit de participer à l'assemblée générale avec voix délibérative sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, à l'exception de celles concernant les réparations dont le vendeur assume la charge en application de l'article 29 de la même loi du 12 juillet 1984 (V. n° 20) ainsi que les actes de disposition visés aux articles 26 ou 35 de la loi du 10 juillet 1965 (V. n° 27), questions pour lesquelles ledit vendeur conserve seul le droit de vote tant que le transfert de propriété n'est pas réalisé par levée de l'option.

§ 18 Indivisibilité du droit de vote

L'article 32 procède à une (ré)partition du droit de vote qui demeure néanmoins indivisible en ce sens qu'il ne peut être exercé simultanément par deux personnes ; en l'occurrence, ce droit appartient soit à l'accédant, soit au vendeur selon l'objet de la délibération, chacun disposant du nombre de voix attribué par le règlement de copropriété au propriétaire du lot objet de la location-accession.

La situation est comparable à celle rencontrée dans le cas d'un lot en usufruit où, à défaut de désignation d'un mandataire commun (V. n° 32), le nu-propriétaire ne peut en droit participer au

vote que pour les questions de l'ordre du jour ayant trait aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ainsi qu'aux actes de disposition proprement dits ; l'usufruitier est seul qualifié pour prendre part aux délibérations portant sur toutes les autres questions.

§ 19 L'attribution distributive du droit de vote entre l'accédant et le vendeur ne sera pourtant pas toujours aussi évidente qu'il y paraît à la simple lecture de l'article 32, que ce soit au niveau de la délimitation des pouvoirs de chacun ou à propos des formalités de convocation à l'assemblée générale et de notification des décisions prises par elle (*V. n° 35*).

3) Délibérations relatives à l'exécution de travaux

§ 20 Travaux de maintenance

Pour ce qui concerne tout d'abord les travaux, l'accédant prend part au vote des résolutions relatives à l'entretien et à la réparation de l'immeuble puisqu'il en a la charge en vertu de l'article 29, premier alinéa de la loi du 12 juillet 1984 , à l'exception cependant des " *réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous les autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles* " (art. 29, al. 2) ; ces dernières réparations incombaient au vendeur, c'est à lui que revient le droit de vote pour les questions qui s'y rapportent (*V. G. Martin, La location-accession : Ann. loyers 2001, p. 763 et s., n° 4, spéc. n° 12*).

§ 21 Travaux mixtes

L'expérience montre que la frontière entre les deux catégories de travaux n'est pas toujours facile à établir. En outre, une assemblée générale peut être appelée à statuer sur l'exécution de travaux qui relèvent à la fois des travaux d'entretien et des réparations touchant le gros-œuvre du bâtiment, ce qui devrait donner lieu, théoriquement, à deux votes distincts avec participation de l'accédant pour l'un et du vendeur pour l'autre, solution qui n'est probablement pas de nature à favoriser une bonne gestion de l'immeuble.

Il appartiendra en tout cas au syndic de bien identifier dans l'ordre du jour la nature des travaux dont l'exécution est subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale, de telle manière que seule prend part au scrutin la personne habilitée à cet effet par la loi en fonction du critère précédemment énoncé.

§ 22 Éléments d'équipement commun

La loi est muette sur les questions relatives au fonctionnement, à l'entretien et à la réparation des éléments d'équipement commun (ascenseur, chauffage collectif, etc.), dont les dépenses constituent des charges communes pour lesquelles la répartition doit, conformément aux prescriptions de l'article 10, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, être opérée d'après l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot. Qui doit alors participer au vote ?

En tant qu'ils concernent le lot objet de la location-accession, les services collectifs et éléments d'équipement commun ne présentent d'utilité que pour l'accédant : substitué dans les obligations de son vendeur, il doit vis-à-vis de la copropriété supporter les charges correspondantes (*V. n° 39*), et, de ce fait, voter seul à l'assemblée générale sur les questions qui se rapportent à ces services et éléments.

§ 23 Travaux d'amélioration

Les travaux dont il est question sont les travaux d'amélioration apportés aux parties communes tels que définis à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 (sur la définition de ces travaux, *V. JCl. Copropriété, fasc. 94*).

Pour la détermination de la personne autorisée à prendre part à la délibération de l'assemblée générale, il convient d'établir la distinction suivante :

§ 24 Ou bien les travaux en cause portent sur des éléments de l'immeuble dont la charge des

réparations incombe au vendeur en application de l'article 29, alinéa 2, de la loi du 12 juillet 1984 (*V. n° 40*). Le droit de vote appartient dans ce cas au vendeur, solution confirmée par l'article 30 de la même loi qui permet à l'intéressé de proposer une modification des charges visées au 9° de l'article 5 (*V. n° 3*) ainsi qu'une réévaluation du prix du lot objet de la location-accession lorsque, avant la date de levée d'option, il a été "*constraint (...) de participer au paiement des travaux d'amélioration (...) qui lui seraient imposés dans le cadre de la copropriété et porteraient sur un des éléments visés à l'article 29...*".

§ 25 Ou bien les travaux ne portent pas sur les ouvrages compris dans la définition de l'article 29

de la loi du 12 juillet 1984, alinéa 2 : s'ils n'impliquent pas en même temps d'actes de disposition (par exemple, un échange ou une acquisition de terrains pour créer un parc de stationnement), il nous semble que l'accédant doive seul intervenir dans le scrutin.

§ 26 Là aussi des difficultés peuvent surgir pour déterminer la catégorie dans laquelle certaines améliorations doivent entrer.

Il est permis de penser que la plupart des améliorations décidées en assemblée générale relèvent des travaux concernant le gros-œuvre, telles que l'installation d'un ascenseur, d'un chauffage central ou d'une surélévation.

4) Délibérations relatives à des actes de disposition

§ 27 Le vendeur conserve son droit de vote pour les décisions relatives aux actes de disposition visés aux articles 26 et 35 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 35 de cette loi traite de la surélévation de l'immeuble et de la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif. Il s'agit là, effectivement, d'actes de

disposition qui mettent en cause le droit de propriété lui-même. Il est par conséquent logique que le vendeur seul soit habilité à se prononcer sur de tels actes.

§ 28 L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, quant à lui, envisage plusieurs éventualités :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux résultant d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
- la modification ou, éventuellement, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires et des travaux relatifs aux économies d'énergie.

§ 29 Les actes visés à l'article 26, a, de la loi du 10 juillet 1965 relèvent assurément des prérogatives attachées au droit de propriété ; le droit de vote appartient donc encore au vendeur.

Pour ce qui concerne le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne peut se prononcer à la majorité de l'article 26 susmentionné que dans la mesure où les dispositions à adopter se limitent à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, domaine qui paraît relever cette fois de la compétence de l'accédant.

En revanche, la solution est moins certaine lorsque l'assemblée générale aurait, par un vote unanime, à décider d'une modification soit dans la répartition des quotes-parts de parties communes affectées aux différents lots, soit dans la destination de ces lots ou les modalités de leur jouissance (sur les pouvoirs de l'assemblée générale en la matière, V. *JCl. Copropriété*, fasc. 86).

Une telle modification rétroagit sans aucun doute sur les prérogatives attachées au droit de propriété, qu'elle les accroisse ou qu'à l'inverse elle les restreigne.

A priori, on serait tenté d'admettre que le vote devrait revenir au vendeur. Pourtant, l'accédant ne peut rester étranger à ces problèmes, puisqu'il doit normalement, et à court terme, devenir propriétaire d'un lot dont les caractéristiques et les conditions de jouissance décrites dans le contrat de location-accession et dans le règlement de copropriété annexé (V. n° 13) ont déterminé son consentement et doivent revêtir un caractère de permanence dans l'exécution du contrat jusqu'à la levée de l'option. L'accédant a par conséquent un intérêt certain à intervenir dans les débats, alors que le vendeur est beaucoup moins concerné.

Ces raisons militent, semble-t-il, en faveur du vote de l'accédant.

§ 30 Nouvelle affectation de parties communes

Le changement de destination d'une partie commune, à condition de ne pas impliquer l'exécution de travaux importants, constitue une " amélioration " sans conséquences notables sur le gros-œuvre (par exemple, l'aménagement d'une remise en garage pour voitures d'enfants et bicyclettes, la transformation d'une loge de concierge en salle de réunion, à la suite de la suppression du

gardiennage de l'immeuble, la création de places de stationnement dans une cour commune, la pose de tapis d'escalier, etc.).

5) Désignation du syndic et des membres du conseil syndical

§ 31 Durant l'exécution du contrat de location-accession avant la levée d'option, l'assemblée

générale peut avoir à se prononcer sur le renouvellement du mandat du syndic ou son remplacement, éventuellement sur sa révocation. Juridiquement, l'accédant n'a pas encore la qualité de copropriétaire. Mais du fait que l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 le subroge à son vendeur pour user du droit de vote dans toutes les matières autres que celles limitativement réservées au vendeur, l'interprétation logique du texte conduit à reconnaître que l'accédant seul est habilité à prendre part au scrutin.

La même solution doit être retenue à propos de la désignation, du renouvellement et du remplacement des membres du conseil syndical s'il en existe un.

Et puisque, selon l'article 26, alinéa 6, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, " *les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers* ", un accédant peut devenir membre du conseil syndical.

c) Représentation aux assemblées générales

§ 32 Dans le régime de la copropriété, l'article 23, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

précise que, " *en cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nus-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic* ".

§ 33 La solution est-elle transposable en matière de location-accession ? Rien n'est moins sûr.

D'abord, l'article 23, alinéa 3, de la loi de 1965 régit une situation bien précise qui, en dépit des similitudes, ne se confond pas avec celle prévue par la loi du 12 juillet 1984.

Par ailleurs, l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 attribue à chaque partie et sur un même lot des droits distincts qui risquent, en certaines circonstances, de s'avérer inconciliables et qu'un mandataire commun ne pourrait de lui-même arbitrer (par exemple, en matière de travaux d'amélioration, pour lesquels le vendeur détient le droit de vote, mais dont le coût risque d'être finalement supporté par l'accédant en application de l'article 30 de la même loi ; l'intérêt de l'accédant risque ainsi d'entrer en conflit avec les intentions d'un vendeur enclin à émettre un vote favorable sur un projet, sachant que la loi lui permet d'en répercuter les frais sur son cocontractant).

§ 34 Délégation de vote

Rien ne devrait s'opposer à ce que le vendeur et l'accédant délèguent chacun son droit de vote à une autre personne de son choix, sous réserve de ce qui est dit *supra* n° 18.

d) Notification des décisions. Recours en nullité

§ 35 Conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit notifier au vendeur opposant ou défaillant les résolutions prises sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles il a disposé du droit de vote (*V. n° 17*).

Il doit être procédé de même à l'égard de l'accédant opposant ou défaillant pour les décisions au scrutin desquelles il était habilité à participer.

En revanche, le syndic ne saurait être tenu de notifier les résolutions de l'assemblée générale relatives à des questions pour lesquelles le vendeur ou l'accédant, sans disposer du droit de vote, a pu néanmoins formuler des observations en séance (*V. n° 15* ; comp. pour les associations de locataires dont les représentants peuvent assister à titre consultatif aux assemblées générales, *JCl. Copropriété, fasc. 299*).

§ 36 Aux termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires opposants ou défaillants sont habilités à exercer l'action en nullité de décisions adoptées par l'assemblée générale (*V. JCl. Copropriété, fasc. 87-20*).

En l'occurrence, seul l'accédant ou le vendeur ayant qualité pour voter une résolution peut la déférer devant le tribunal sous les conditions fixées par l'article 42 précité. L'article 32, alinéa 3, de la loi du 12 juillet 1984 indique d'ailleurs que le vendeur "*exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote*" ; dans les autres cas, l'action en annulation ne peut appartenir qu'à l'accédant.

e) Incidences sur les formalités relatives à la tenue des assemblées générales

§ 37 Le syndic doit notifier simultanément à l'accédant et au vendeur l'ordre du jour de l'assemblée générale, en prenant soin d'expliquer suffisamment les questions inscrites à l'ordre du jour de telle sorte qu'il soit possible, pour chacune d'elles, de déterminer la personne habilitée à voter (*V. n° 16*).

Le point est d'autant plus important qu'une même assemblée générale peut être amenée à délibérer sur des questions dont les unes relèvent de la compétence du vendeur et les autres de l'accédant.

Cela n'est pas de nature à simplifier la tâche du syndic, qui devra en outre :

- porter sur la feuille de présence de chaque assemblée les nom et domicile du vendeur et de l'accédant ;
- pour se conformer aux prescriptions de l' article 17 du décret du 17 mars 1967 , mentionner au procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale le nom soit de l'accédant, soit du vendeur qui, disposant du droit de vote, se serait opposé à la décision de l'assemblée, n'aurait pas pris part au vote ou se serait abstenu ;
- notifier les décisions de l'assemblée générale comme il est dit n° 35.

f) Répartition et recouvrement des charges communes

§ 38 L'état de répartition des charges inclus dans le règlement de copropriété fixe pour chaque lot

sa quote-part dans les diverses catégories de dépenses énoncées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ; le syndic assure le recouvrement, auprès de chaque copropriétaire, des sommes dues par lui au titre de ces charges.

En vertu de l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984, les dépenses afférentes à un lot ayant fait l'objet d'un contrat de location-accession doivent être réparties de la manière suivante entre le vendeur et l'accédant.

§ 39 Charges incombant à l'accédant

Étant subrogé dans les obligations du vendeur pour l'application des dispositions légales en matière de copropriété, l'accédant devient le débiteur direct du syndicat pour toutes les charges de l'immeuble autres que celles relatives aux réparations du gros-œuvre ou à son amélioration (V. n° 20).

Par suite, il est tenu d'acquitter personnellement, sur les bases convenues dans le règlement de copropriété, les charges afférentes :

- d'une part, aux travaux d'entretien de l'ensemble des parties communes et des services collectifs et éléments d'équipement commun, ainsi qu'aux réparations des éléments qui n'entrent pas dans la définition des ouvrages énoncés à l' article 29, alinéa 2, de la loi du 12 juillet 1984 (V. n° 22) ;
- d'autre part, à l'administration de l'immeuble : impôts, taxes, primes d'assurances, frais et honoraires du syndic, dépenses de fonctionnement du syndicat et, le cas échéant, du conseil syndical...

Sur les diverses charges communes, V. *supra* Fascicule 70.

§ 40 Charges incombant au vendeur

Le vendeur demeure, quant à lui, redevable des dépenses ci-après :

- coût des " réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment

corps avec eux et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion de leurs parties mobiles" (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 29, al. 2*) ;

- montant des frais engagés pour la réalisation d'améliorations portant sur l'un des éléments du bâtiment énoncés ci-dessus (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 30*).

Ainsi que nous l'avons déjà souligné (*V. n° 20*), l'identification de certains travaux en fonction du critère précédent est susceptible d'ouvrir une controverse au sein de la copropriété. Le ravalement de l'immeuble est un exemple assez typique : au gré des circonstances, il est considéré comme une opération d'entretien ou une réparation intéressant le gros-œuvre quand il s'accompagne d'un aménagement de l'étanchéité des façades, soit encore comme une véritable amélioration au sens de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 94*).

§ 41 Il appartient au syndic de poursuivre le recouvrement des charges communes, en tenant compte de la distinction prévue par la loi du 12 juillet 1984.

À cet effet, il doit, pour chaque lot objet d'un contrat de location-accession, tenir deux comptes individuels, l'un au nom du propriétaire-vendeur, l'autre au nom de l'accédant.

Mais il n'a pas à prendre en considération les stipulations de ce contrat qui répartirait de manière différente entre les intéressés les charges de copropriété (*V. L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 5, 9°, à propos des catégories de charges "incombant à l'accédant" qui doivent être mentionnées dans le contrat*).

De tels accords auxquels le syndicat de copropriété n'est pas partie ne sauraient lui être opposables, pas plus que ne peut l'être un contrat de location (*V. CA Paris, 22 nov. 1991 : Loyers et copr. 1992, somm. 136 : jugé que le mandat donné par le vendeur au locataire-accédant pour le représenter d'une manière générale aux assemblées générales n'implique pas le transfert au second des charges incombant au premier*).

§ 42 Garanties de recouvrement

La présence de deux débiteurs sur un même lot pour des catégories différentes de charges communes peut être source de difficultés dans le recouvrement des charges, d'autant que l'un d'eux - l'accédant - offre moins de gages que l'autre - le vendeur - puisque celui-ci conserve sa qualité de copropriétaire.

Aussi la loi de 1984 a-t-elle apporté un correctif important sur le plan du paiement des charges communes en instituant le vendeur garant du règlement des sommes dues par l'accédant au syndicat de copropriété (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 32. - V. D. Tomasin et P. Capoulade (ss dir.), La copropriété : Dalloz Action, éd. 2021/2022, n° 234-133 : "le vendeur est érigé, de plein droit, en caution de l'accédant vis-à-vis du syndicat"*).

§ 43 Cette garantie s'étend jusqu'à la faculté pour le syndicat de faire hypothéquer le lot, comme

l'article 32 le précise : l'hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur.

§ 44 Concrètement, il appartient au syndic, après avoir ventilé entre l'accédant et le vendeur la

part de charges communes afférente au lot en cause, de réclamer à chacun ce qu'il doit. En cas de défaillance de l'accédant, il devra se retourner contre le vendeur en le mettant en demeure de régler la dette de son cocontractant envers le syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si le vendeur ne s'exécute pas, il pourra recourir à toute voie de droit à son encontre, y compris l'inscription de l'hypothèque légale sur le lot (*V. JCl. Copropriété, fasc. 106-10*).

§ 45 Il convient de signaler qu'en cas de résiliation du contrat ou lorsque le transfert de propriété prévu au contrat n'a pas eu lieu au terme convenu, l'occupant reste tenu au paiement des charges de copropriété lui incomitant, y compris des sommes dont le vendeur pourrait être tenu en ses lieu et place en application des dispositions précédentes (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 9, al. 2*).

g) Recours contre les bases de répartition des charges

§ 46 La subrogation de l'accédant dans les droits et obligations du vendeur pose encore des interrogations à propos de l'exercice des recours institués par la loi du 10 juillet 1965 en matière de répartition des charges communes de copropriété, la loi du 12 juillet 1984 étant muette sur le sujet. Il s'agit essentiellement :

- des actions en révision judiciaire ou en nullité ;
- des recours contre les décisions d'assemblée générale de modifier la répartition existante.

§ 47 Action en révision judiciaire

Elle est organisée par l'article 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision judiciaire de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus du quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre catégorie de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à une nouvelle répartition des charges.

Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

Pour l'application de ces dispositions, *V. supra* Fascicule 73.

§ 48 À la lecture du texte, nous constatons que l'accédant serait directement concerné par le caractère lésionnaire d'une répartition des charges lui incombant ; il aurait incontestablement intérêt pour agir.

D'autre part, l'article 12 de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public ; quand bien même n'acquerrait-il pas le lot au terme convenu, il paraît juste d'admettre que son action, ayant pour objet de faire rétablir par le tribunal une répartition correcte des charges, garantit à la fois son propre intérêt et celui de son vendeur.

Ces raisons devraient être suffisantes pour reconnaître à l'accédant le droit d'engager en son nom une procédure en révision. Est-ce à dire que le vendeur, toujours copropriétaire, se trouverait du même coup évincé de l'action ? Nous ne le pensons pas, car les motifs ci-dessus plaident également en sa faveur. Ainsi, l'action pourrait être exercée par l'un ou l'autre, et même conjointement.

§ 49 Actions en nullité

Un point de vue identique peut être proposé pour ce qui concerne l'action en nullité d'une répartition de charges prévue au règlement de copropriété et qui serait, non plus seulement lésionnaire, mais en contradiction avec les prescriptions impératives de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (V. sur l'action en nullité, *JCl. Copropriété, fasc. 73*).

§ 50 Recours contre les décisions d'assemblée générale modifiant la répartition des charges Selon l'article 11, premier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 :

(...) lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'article 42, alinéa 3, de la même loi prévoit un recours possible contre la décision de modification prise par l'assemblée devant le tribunal qui, s'il accueille la demande peut procéder lui-même à la nouvelle répartition (V. *JCl. Copropriété, fasc. 72*).

§ 51 Dans le cas d'un immeuble neuf donnant lieu à des contrats de location-accession, l'article

11 précité ne devrait guère s'appliquer au cours de la période antérieure à la levée de l'option car il est peu vraisemblable que l'une ou l'autre des opérations envisagées par le texte soit entreprise par le syndicat de copropriété.

En revanche, l'éventualité est davantage plausible lorsqu'il s'agit d'un immeuble plus ancien.

Qui pourrait alors formuler un recours contre une décision d'assemblée générale modifiant la répartition existante ? La logique plaiderait en faveur de celui qui a disposé du droit de vote pour l'opération soumise à l'assemblée générale, c'est-à-dire :

- le vendeur si la délibération a porté sur des travaux de réparation ou d'amélioration d'éléments de gros-œuvre de l'immeuble ;
- l'accédant dans tous les autres cas (V. n° 17).

Il y aurait ainsi une solution uniforme à propos des divers recours en annulation des décisions d'assemblée générale organisées par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (*V. n° 36*).

h) Travaux d'amélioration aux frais d'un copropriétaire

§ 52 En dehors des travaux dont le syndicat de copropriété peut prendre l'initiative (*V. n° 20*), la

loi de 1965 permet à un ou certains copropriétaires qui désireraient exécuter à leurs frais des travaux "*affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble*" de se faire autoriser par l'assemblée générale ou, en cas de refus de celle-ci, par le tribunal judiciaire (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, b, et 30, al. 4 ; V. JCl. Copropriété, fasc. 99*).

En vérité, seul l'accédant pourrait être tenté d'entreprendre de tels travaux dans son propre intérêt. Rien ne paraît s'opposer à ce qu'il se fasse autoriser à les réaliser, sous réserve bien entendu qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble, dès lors qu'il en supportera seul les dépenses.

i) Cession du contrat. Aliénation du lot

§ 53 L'article 19 de la loi du 12 juillet 1984 reconnaît à l'accédant la faculté de céder à un tiers les droits qu'il tient du contrat, sauf opposition justifiée du vendeur.

Ce dernier, de son côté, a le droit d'aliéner le lot de copropriété objet du contrat de location-accession, auquel cas l'acquéreur se trouve substitué de plein droit dans les droits et obligations du vendeur (*L. n° 84-595, 12 juill. 1984, art. 20, al. 1er*).

Au regard du statut de la copropriété, il appartient aux intéressés de respecter les formalités prescrites par le décret du 17 mars 1967, à savoir :

- en cas d'aliénation d'un lot, notification au syndic du transfert de propriété selon les modalités énoncées à l'article 6, ainsi que de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi (*V. fasc. 68-10*) ;
- en cas de cession du contrat par l'accédant, il semble nécessaire de procéder de la même manière. En effet, le syndic doit être informé de l'identité et du domicile de l'accédant en place afin de lui adresser les convocations à l'assemblée générale et de procéder aux notifications utiles (*V. n° 16 et 35*). En outre, l'accédant qui cède ses droits peut à cette époque rester débiteur de charges communes envers la copropriété (*V. n° 38*). Bien que le vendeur demeure garant de ses dettes, il semble normal que le syndic puisse former opposition au paiement du prix de la cession dans les conditions fixées à l'article 20 de la loi aux fins d'obtenir le règlement des sommes que le précédent accédant doit encore au syndicat.

j) Respect du règlement de copropriété

§ 54 Du fait qu'il est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, l'accédant, qui a la

jouissance des locaux, est tenu de se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. L'article 23, alinéa 2, de la loi du 12 juillet 1984 précise d'ailleurs que ce règlement doit être joint au projet du contrat de location-accession.

Le syndic dispose d'une action directe à l'encontre de l'accédant en cas de violation des prescriptions du règlement, mais non, semble-t-il, contre le vendeur, alors qu'il peut mettre en cause le copropriétaire bailleur pour les infractions relevées à la charge de son locataire (*V. fasc. 68*).

Inversement, l'accédant est fondé à se prévaloir du règlement et à en exiger le respect.

2° Immeuble appartenant en totalité au seul vendeur à la date du contrat

a) Inapplicabilité du statut de la copropriété

§ 55 Il est vraisemblable que les locaux faisant l'objet d'un contrat de location-accession

dépendront souvent d'immeubles appartenant à un propriétaire unique, qu'il s'agisse d'un immeuble neuf commercialisé par son promoteur ou d'un immeuble ancien cédé en tout ou partie par son propriétaire selon le schéma institué par la loi du 12 juillet 1984.

En l'occurrence, et tant qu'une option n'est pas levée par l'accédant entraînant le transfert de propriété, l'ensemble de l'immeuble reste appartenir au seul vendeur, ce qui exclut, dans la période considérée, l'application immédiate du statut de la copropriété ; celui-ci ne peut évidemment régir un immeuble qu'à partir du moment où il existe au moins deux lots distincts appartenant à des personnes différentes (*V. JCl. Copropriété, fasc. 61*).

§ 56 De prime abord, on serait par conséquent tenté de considérer que, durant la période en

question, les rapports entre vendeur et accédant doivent reposer exclusivement sur les dispositions de la loi du 12 juillet 1984 (essentiellement ses articles 28 et 29), rapports qui, dans une large mesure, s'identifient à ceux qui existent entre bailleur et locataire (*V. n° 5*), sans avoir à se préoccuper d'une organisation intermédiaire ménageant la transition vers la future application du statut de la copropriété.

Pourtant, la déduction serait trop hâtive sans un examen préalable des incidences effectives de la loi du 12 juillet 1984 sur la délimitation des droits et obligations des parties en présence antérieurement à une levée d'option.

§ 57 Tout d'abord, on a pu se demander si le législateur n'a pas entendu instaurer un cas

particulier d'application du statut de la copropriété entre le vendeur et le ou les accédants, ce qui, après tout, serait bien dans la ligne de l'objectif recherché de faire de l'accédant un propriétaire en puissance.

Les termes ambigus du premier alinéa de l'article 32 sont à l'origine de l'interrogation car il est dit :

Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature du contrat de location-accession est assimilée à une mutation (...).

À notre avis, la phrase ne doit cependant pas être comprise dans le sens d'une division de l'immeuble en deux ou plusieurs lots telle que prévue à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965.

Il a d'ailleurs été repris à l'article 33 de la loi du 12 juillet 1984 modifié par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 à propos des contrats de location-accession concernant les immeubles compris dans le périmètre d'une association syndicale prévue par cette ordonnance.

§ 58 Bien que les travaux préparatoires ne relatent pas les motifs qui ont guidé les auteurs du

texte, il faut relever que, dans sa rédaction initiale, il était indiqué que "*dans les immeubles collectifs ou groupes d'immeubles régis par le statut de la copropriété, la signature du premier contrat de location-accession entraîne l'application des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; la signature du contrat de location-accession est assimilée, pour l'application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, à une mutation*". Le projet annonçait ensuite, dans un autre article, que "*l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur définis par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 sous la réserve suivante...*".

À la suite d'amendements, les deux articles en question ont été regroupés en un seul, l'actuel article 32 de la loi du 12 juillet 1984, mais pour une raison de pure forme, sans altération du fond.

§ 59 La comparaison des versions successives élaborées au cours des travaux parlementaires permet d'avancer l'opinion suivante.

Lorsqu'à la date de signature du contrat, l'immeuble est déjà assujetti à la loi du 10 juillet 1965, le législateur a voulu que l'accédant devienne, dès ce moment, un quasi-copropriétaire : pour qu'il en soit ainsi, et opérer la substitution de l'intéressé dans les droits et obligations du vendeur au regard des règles de la copropriété, il a jugé nécessaire, dans la première version du projet, d'affirmer au préalable que la conclusion du contrat généreraient entre vendeur et accédant, non pas l'existence de rapports entre bailleur et locataire, mais l'application directe du régime de la copropriété au bénéfice de l'accédant, le vendeur ne devant plus conserver sur son lot qu'un droit de copropriété en quelque sorte résiduel ; il n'a donc pas envisagé l'application du statut dans l'hypothèse où l'immeuble n'est pas encore mis en copropriété.

§ 60 Cela étant, il ne nous paraît pas que l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 ait pu être conçu dans une perspective différente ; sinon, il serait inapplicable.

Supposons en effet qu'il institue une copropriété immédiate entre le vendeur et l'accédant. Comment alors en faire application pour le vote accordé uniquement au vendeur à propos des questions relevant encore de sa compétence (V. n° 20) puisque, par définition, lui seul serait habilité à délibérer, à l'exclusion des accédants ? Or, il ne peut évidemment exister d'assemblée générale composée d'un seul membre.

Pour sa part, l'article 30 fait allusion aux travaux concernant le gros-œuvre qui seraient susceptibles d'être imposés au vendeur dans le cadre de la copropriété (V. n° 27). Cela suppose forcément qu'une majorité ait décidé la réalisation de ces travaux et que, par conséquent, d'autres copropriétaires et non des accédants aient participé au scrutin, condition non remplie en l'espèce.

Dans un autre ordre d'idées, pourquoi le vendeur devrait-il être garant du paiement des charges dues par un accédant (V. n° 38) supposé devenu lui-même copropriétaire ? Il y aurait là une dérogation remarquable - bien que déguisée - au principe de non-solidarité entre copropriétaires en matière de recouvrement des charges communes.

§ 61 Force est donc de constater qu'une copropriété anticipée serait ingouvernable en raison

même de la séparation des pouvoirs entre vendeur et accédant organisée par l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984. Dans le cas le plus simple d'un seul contrat de location-accession, elle serait composée de deux personnes mais qui ne pourraient jamais participer ensemble au scrutin d'une assemblée générale, de sorte que celle-ci n'existerait jamais.

En conclusion, nous estimons que tant que l'accédant ne lève pas son option, le statut de la copropriété ne s'applique pas à l'immeuble appartenant exclusivement au vendeur à l'époque où il a passé le ou les contrats de location-accession (V. D. Tomasin et P. Capoulade (*ss dir.*), *La copropriété : Dalloz Action*, éd. 2021/2022, n° 234-124 : comme toute fiction, celle qui consiste à assimiler l'accédant au cessionnaire de lot doit être assortie de certaines limites " et " c'est ainsi que la conclusion d'un contrat de location-accession ne peut être considérée comme répartissant la " propriété " de l'immeuble appartenant à un seul propriétaire, en lots au sens de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 ")).

b) Lacunes de la loi

§ 62 Il faut reconnaître que l'exclusion de ce cadre juridique met en relief des lacunes dans l'organisation - au moins temporaire - d'une cohabitation entre les parties contractantes.

Sans doute est-il vraisemblable que, dans l'hypothèse la plus simple où le vendeur n'aurait consenti qu'une seule location-vente, la coexistence ne soulèverait pas d'obstacles majeurs. L'accédant jouit des locaux selon les modalités et charges énoncées aux articles 28 et 29 de la loi du 12 juillet 1984 et règle les redevances prévues ; de son côté, le vendeur est simplement tenu d'exécuter les travaux de réparation visés à l'article 29, alinéa 2 de la même loi (V. n° 40).

§ 63 En revanche, la situation apparaît plus délicate si le vendeur a consenti plusieurs contrats, à

la limite pour la totalité de l'immeuble. Cette fois, les dissensions pour la prise en charge de l'ensemble des dépenses de l'immeuble ne se limiteront plus aux cocontractants, mais pourraient surgir entre les accédants, que ce soit au cours de la période transitoire ou au moment où l'immeuble va passer sous le régime de la copropriété du fait d'une levée d'option. D'évidence, il s'avère nécessaire de déterminer dès l'origine une clé de répartition des différentes catégories de charges, laquelle doit être également valable pour le futur, après le passage en copropriété car aucune discrimination ne saurait à cet égard se justifier entre les deux périodes.

§ 64 D'autres problèmes requièrent aussi une solution immédiate, même si, d'un point de vue

purement juridique, ils relèvent du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, documents dont l'établissement est obligatoire à partir du moment où la loi du 10 juillet 1965 régira l'immeuble.

Dans une opération classique de division d'un immeuble en lots, c'est le vendeur ou le promoteur qui, préalablement aux actes de vente, établit ces documents auxquels les acquéreurs adhèrent ensuite.

Ici, le processus est différent. La copropriété va naître par la volonté non pas du propriétaire initial mais du ou des accédants qui lèvent l'option ; c'est à ce stade que l'état descriptif de division et le règlement de copropriété doivent nécessairement être arrêtés par voie d'accord entre tous les intéressés.

Or, l'expérience l'a montré dans le passé, un consentement unanime est toujours aléatoire, s'agissant de définir la quote-part de propriété de chacun dans l'immeuble ainsi que ses droits et obligations relativement à la jouissance du lot dont il a déjà la disposition.

c) Solutions envisageables

§ 65 Afin d'éviter ce genre d'écueils, le législateur a, dans des institutions voisines où la loi du 10 juillet 1965 ne régit pas immédiatement l'immeuble, imposé l'établissement des documents précités dès le moment où sont conclus les contrats dont l'exécution entraînera à terme l'application du statut de la copropriété.

Il en est ainsi dans le cas d'une société d'attribution constituée en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées dite société d'attribution (spécialement régie aujourd'hui par les articles L. 212-1 et suivants, les articles L. 214-1 et suivants et les articles R. 212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) dont les membres ont vocation à se faire attribuer la propriété des locaux qui leur sont affectés en leur qualité d'associés. Il est prévu que :

L'état descriptif de division, le règlement et les dispositions corrélatives des statuts doivent être adoptés avant tout commencement des travaux de construction ou, s'il s'agit d'une société d'acquisition, avant toute entrée en jouissance des associés.

Durant la période intermédiaire où la société demeure l'unique propriétaire de l'immeuble, les droits et obligations des associés quant à la jouissance des locaux sont fixés par des documents de valeur contractuelle qui, dès l'application du statut par retrait d'un associé ou de la liquidation-partage de la société, fixeront les rapports entre les nouveaux copropriétaires ; en particulier, le règlement dit "*de jouissance*" tant que l'immeuble appartient exclusivement à la société d'attribution, devient alors le règlement de copropriété proprement dit.

§ 66 Une solution analogue a été retenue pour les ventes de locaux en l'état futur d'achèvement.

Le règlement de copropriété doit être remis à chaque acheteur lors de la signature du contrat de vente et il doit lui être communiqué préalablement, alors que la loi du 10 juillet 1965 ne pourra entrer en application qu'après l'achèvement de l'immeuble.

§ 67 Afin de combler le vide juridique laissé par la loi du 12 juillet 1984, il paraît nécessaire

d'adopter le même schéma pour les contrats de location-accession. Le vendeur doit établir préalablement à la signature des actes un état descriptif de division de l'immeuble avec un règlement "*de jouissance*" destiné à devenir le règlement de copropriété après levée de la première option.

Ce règlement, à annexer aux actes notariés constatant la location-accession, devra également comporter des clauses se rapportant au vote des décisions à prendre pendant la période transitoire par la collectivité des titulaires de droits sur l'immeuble (par exemple, pour l'exécution de travaux), stipulations qui devront être conformes aux règles prescrites par la loi. Il importe en effet d'éviter de les voir remises en cause après l'entrée en application du statut de la copropriété parce qu'elles ne seraient plus en concordance avec lui.

Comme dans le cas d'une société d'attribution ou de ventes en l'état futur d'achèvement, les rapports entre vendeur et accédants seront d'ores et déjà alignés sur le régime de la copropriété bien que celle-ci ne soit pas encore constituée ; mais grâce à cette anticipation, la transition vers la solution définitive s'opérera sans difficultés particulières.

§ 68 Nous ajouterons un motif supplémentaire en faveur de la solution proposée ci-dessus.

Pour l'information et la protection de l'accédant, il est normal que ce dernier, lors de la signature du contrat, connaisse, outre la composition matérielle des locaux mis à sa disposition, la quote-part de propriété de l'immeuble devant lui revenir lors de la levée d'option, ainsi que l'étendue de ses droits et obligations relativement à l'usage de son logement.

Afin de satisfaire à son devoir d'information, le vendeur a par conséquent lui-même tout intérêt à établir les actes appropriés à annexer aux contrats de location-accession ; ainsi, il ne pourra lui être fait grief d'avoir laissé les accédants dans l'ignorance des implications juridiques exactes de l'opération, ignorance qui, à la limite, risquerait de constituer un vice de consentement entachant la validité du contrat.

B. Situation après la levée de l'option par un ou plusieurs accédants

§ 69 Il convient de reprendre la distinction précédente pour apprécier les conséquences de la manifestation de volonté de l'accédant.

1° Immeuble déjà soumis au statut de la copropriété

§ 70 La situation est simple : la levée d'option opérant transfert de propriété du lot objet du contrat initial, l'accédant devient copropriétaire à part entière, comme s'il s'agissait d'une cession ordinaire.

L'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 cesse de s'appliquer puisque le vendeur est dépouillé des droits qui lui avaient été conservés tant que l'option ne serait pas levée (*V. n° 17 s.*) ; l'acquéreur est complètement et définitivement subrogé dans l'ensemble des droits et obligations du vendeur.

§ 71 Conformément aux prescriptions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, la mutation de propriété doit être notifiée au syndic, celui-ci, le cas échéant, sera en droit de faire opposition au paiement du solde du prix pour le règlement des sommes dont le vendeur serait encore débiteur envers le syndicat de copropriété soit au titre des charges lui ayant incomblé en vertu de l'article 29, second alinéa ou de l'article 30 (*V. n° 40*), soit en raison de son obligation de garantie prévue à l'article 32 (*V. n° 42*) et ce conformément à l'article 20, de la loi du 10 juillet 1965 (*V. n° 53*).

2° Immeuble resté propriété du vendeur

a) Existence d'un seul contrat de location-accession

§ 72 Ainsi qu'il a été dit précédemment, la levée d'option a pour résultat de soumettre *de plano juris* l'immeuble au statut de la copropriété entre le lot acquis et le ou les autres lots conservés par le vendeur (*V. n° 55*).

Dès lors que le vendeur n'a entendu consentir qu'un seul contrat, la copropriété va se trouver circonscrite à deux personnes. Juridiquement, cette particularité est sans influence sur les droits et obligations de chacun relativement à la jouissance des parties privatives et des parties communes et sans influence sur la contribution aux charges de la copropriété, du moment qu'on a pris soin, dans la période antérieure, d'organiser les rapports entre les intéressés (*V. n° 67*).

§ 73 L'attention doit cependant être attirée sur les anomalies maintes fois constatées sur le plan de l'administration d'une copropriété réduite à deux personnes, du fait que chacune d'elles dispose, pour le vote aux assemblées générales, d'un même nombre de voix. L'article 22, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 dispose en effet que lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (*V. fasc. JCl. Copropriété, 84-10*).

Si les deux copropriétaires ne parviennent pas à s'entendre sur les mesures à prendre pour la gestion de l'immeuble, celle-ci risque ainsi de se trouver bloquée.

Une telle conséquence est sans doute étrangère aux règles instituées à propos du contrat de location-accession. Il est néanmoins opportun de la relever afin que chacun en soit conscient si le propriétaire initial ne souhaite recourir à ce type de contrat que pour une seule fraction de son immeuble.

b) Existence de plusieurs contrats de location-accession

§ 74 Comme dans l'hypothèse précédente, la loi du 10 juillet 1965 va s'appliquer dès la première levée d'option.

De deux à compter à cet événement, le nombre de copropriétaire augmentera au fur et à mesure des autres levées d'option. Mais la situation s'avère plus complexe car deux régimes vont se juxtaposer jusqu'au moment où le dernier accédant exercera son droit d'acquérir :

- d'une part, certains accédants - c'est-à-dire ceux ayant acquis leurs logements - sont devenus des copropriétaires ordinaires ;
- d'autre part, les accédants qui n'ont pas encore levé leur option, bénéficient des dispositions de l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984, le vendeur conservant quant à lui, les droits et obligations énoncés par ce texte (V. n° 17).

§ 75 Un accédant peut ainsi passer par trois stades différents :

- être un occupant de logement selon des modalités que, par souci de simplification, nous assimilerons à un contrat de location (V. n° 5) ;
- se voir ensuite conférer le statut de " quasi-copropriétaire " après la levée d'option opérée par un autre accédant ;
- enfin, devenir lui-même copropriétaire à part entière après levée de sa propre option.

§ 76 Tant que tous les transferts de propriété ne sont pas terminés, la copropriété va fonctionner

selon les règles examinées n° 11 et suivants, compte tenu du statut propre à chaque accédant comme indiqué ci-dessus. En particulier, les assemblées générales seront convoquées et délibéreront d'après les critères prévus à l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 .

Le règlement établi par le vendeur pour régir les rapports entre titulaires de droits durant la période intermédiaire entre la signature des contrats de location-accession et la première levée d'option (V. n° 67) prend alors valeur de règlement de copropriété sans autre formalité. Il appartiendra simplement à l'assemblée générale de procéder à la désignation du syndic (V. fasc. 88-20).

§ 77 Notons que même dans le cas de plusieurs contrats portant sur les locaux d'un immeuble, des

difficultés identiques à celles mentionnées *supra* n° 73 subsisteront tant que par le jeu des options successives le total des tantièmes de propriété transférés, donc de voix aux assemblées générales,

restera inférieur aux tantièmes attachés aux lots restant appartenir au vendeur. Ce n'est qu'à partir du moment où le vendeur ne possédera plus qu'un nombre de lots le rendant minoritaire par rapport aux nouveaux copropriétaires que le risque de blocage précédemment signalé sera écarté.

Conclusion

§ 78 La loi du 12 juillet 1984 a eu de nombreuses répercussions sur le statut de la copropriété, les unes délibérément arrêtées, les autres inhérentes au schéma général du contrat de location-accession. Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'elle n'est pas de nature à faciliter un fonctionnement harmonieux de la copropriété.

Dans sa démarche, le législateur n'a probablement pas perçu toutes les conséquences - et inconséquences - attachées au montage juridique qu'il a imaginé. Dans sa louable intention de vouloir conférer à l'accédant des droits aussi étendus que possible pour en faire un "*propriétaire en puissance*" dès la signature du contrat, il a involontairement introduit des facteurs supplémentaires de complexité dans la gestion des immeubles en copropriété et laissé sans solution de nouveaux problèmes issus d'un système mis en place dans la perspective de faciliter l'accès à la propriété.

Les garanties instituées par ailleurs auraient probablement été suffisantes pour protéger l'accédant contre les risques de défaillance des vendeurs et constructeurs ; sa subrogation dans les droits et obligations d'un copropriétaire vendeur n'ajoute rien de ce point de vue. En particulier, la nécessité d'instituer une autre catégorie de participants aux assemblées générales des copropriétaires existantes n'était pas évidente, d'autant que certains accédants ne seront peut-être pas vraiment motivés pour apporter une contribution active au vote des décisions à prendre tant qu'ils n'auront pas acquis les locaux qu'ils occupent, ou du moins la certitude d'en devenir propriétaires.

§ 79 Quoi qu'il en soit, il appartient aux praticiens d'élaborer les actes nécessaires (état descriptif de division et règlement de jouissance) afin que les rapports entre les divers titulaires de droits soient définis aussi clairement que possible durant la période antérieure à la levée d'option lorsque l'immeuble n'est pas assujetti à la loi du 10 juillet 1965 à l'époque de la passation des contrats de location-accession. En outre, le syndic de copropriété - dont la mission se trouve encore alourdie - devra veiller à l'accomplissement des formalités supplémentaires impliquées par l'intervention des accédants, à côté des copropriétaires, dans la gestion collective.

Bibliographie

P. Capoulade

Copropriété, simplification et clarification du droit : Administrer juill. 2009, p. 21 , n° 423

M. Dagot et D. Lepeltier

La location-accession : Litec 1985

Y. Delecraz et M. Chataille

La location-accession : une opportunité mal connue : JCP N 2011, n° 10, 1097

E.-J. Guillot

Les assemblées générales de copropriétaires après les lois des 22 juin 1982 et 12 juillet 1984 : Administrer juin 1985, 7, coll. 1

G. Martin

La location-accession : Ann. loyers 2001, p. 763 , n° 4

D. Sizaire

Les quasi-copropriétaires : Administrer juill. 1987, p. 7

M. Thioye

Précis de droit de la construction : Éditions le Moniteur, 2023, n° 8.2, p. 361 et s

D. Tomasin et P. Capoulade

La copropriété : Dalloz Action, éd. 2021/2022, n°s 234-111 et s

G. Vigneron

La loi n° 84-515 du 12 juillet 1984 sur la location-accession et le statut de la copropriété : JCP N 1985, I, 115.