

A PARTIR DU 1ER JUIN 2020, QUELLE SERA LE CHAMP D'APPLICATION DE LA COPROPRIÉTÉ ?

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis modifie de manière substantielle le champ d'application du statut de la copropriété posé par la loi du 10 juillet 1965.

Jusqu'au

1^{er} juin 2020, le régime de la copropriété s'applique aux immeubles bâtis dont la propriété se répartit par lots quel que soit l'usage de l'immeuble (art. 1^{er} de la loi de 1965).

Au

1^{er} juin 2020, le régime de la copropriété sera obligatoire pour les seuls immeubles à usage partiel ou total d'habitation.

Et, il devient facultatif pour les immeubles à usage total autre que d'habitation.

Cet apport de l'ordonnance a une portée pratique considérable.

Le champ d'application impératif de la copropriété concerne un immeuble à usage partiel ou exclusif d'habitation.

Conséquences :

Comment déterminer si l'immeuble est ou non à usage partiel ou exclusif d'habitation ?

Il est impossible de s'appuyer sur une simple déclaration des parties dans l'acte.

Il conviendra donc de réunir des éléments matériels et objectifs : il faudra définir l'usage et/ou la destination de l'immeuble. Pour cela, on pourra prendre en compte les éléments d'équipements présents dans l'immeuble, le but de la construction, reprendre, peut-être, les critères posés par la jurisprudence pour le secteur protégé.

Mais cet usage et/ou destination peut être modifié dans le temps et logiquement alors le statut de la copropriété deviendra facultatif.

Par exemple, si un lot passe à usage de commerce et qu'il ne reste plus aucun lot à usage d'habitation dans l'immeuble, les copropriétaires auront alors la faculté de choisir une autre organisation que celle de loi du 10 juillet 1965.

Enfin, il n'est non plus défini le caractère partiel de l'usage.

Manifestement peu importe que certains lots soient majoritaires par rapport à d'autres.

Ainsi, lorsqu'un immeuble comporte par exemple uniquement 10% de lots à usage d'habitation, ces lots bien que minoritaires feront basculer de manière impérative l'immeuble vers le régime de copropriété.

L'application facultative de la copropriété aux immeubles autres que d'habitation

Auparavant,

le statut de la copropriété était applicable aux immeubles bâtis à destination autre qu'habitation (article 1^{er} de la loi de 1965, ancienne version).

Aujourd'hui,

l'ordonnance distingue deux catégories de copropriétés : les copropriétés à destination d'habitation soumises impérativement à la loi de 1965 et les autres copropriétés autre que d'habitation, possiblement hors statut.

Dès lors de deux choses l'une :

-Soit aucune organisation n'a été mise en place et ces immeubles seront soumis de facto au statut de la copropriété

-Soit, une organisation a été mise en place par la signature d'une convention dérogeant expressément à la loi du 10 juillet 1965- article 1^{er} II de la loi du 10 juillet 1965 – et ces immeubles seront exclus du régime de la copropriété.

Cette convention devra :

-
préciser que les parties dérogent à la loi du 10 juillet 1965. En l'absence de cette mention impérative, les tribunaux pourraient alors imposer le régime de la copropriété à l'immeuble.

- l'organisation devra se faire par le biais d'une personne morale apte à gérer l'immeuble : il nous faudra veiller à la rédaction de ses statuts. Tel est le cas, par exemple d'une association syndicale libre de propriétaires ou d'une union de syndicats.