02

Le changement de consistance en copropriété : la prise en compte des modifications physiques et juridiques d'un lot dans une expertise

Cas concrets rencontrés - Quelques clefs de lecture…

- Monsieur Jean-Marc ROUX, Maître de conférences à l'Université Aix-Marseille

Travaux de la Commission Copropriété par :

- Madame Marie-Hélène MARTIAL, expert près la Cour d'appel de Paris
- Monsieur Olivier LAVAL, expert près la Cour d'appel de Paris

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Le changement de consistance en copropriété : la prise en compte des modifications physiques et juridiques d'un lot dans une expertise.

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Travaux issus de la Commission COPROPRIETE

- Véronique BACOT-RÉAUME - Cour d'appel de Versailles, agréée par la Cour de Cassation
- Julie BOULEZ - Cour d'appel de Lyon
- Emmanuelle GAUTHIER du FRAYSSEIX - Cour d'appel de Paris
- Olivier LAVAL - Cour d'appel de Paris
- Pierre de MAISTRE - Cour d'appel de Versailles
- Marie-Hélène MARTIAL - Cour d'appel de Paris
- Bernard PAIN - Cour d'appel de Paris
- Xavier PRIGENT - Cour d'appel de Rennes
- Sophie MUTTER-PUCCETTI - Cour d'appel d'Aix-en-Provence, agréée par la Cour de Cassation
- Avec la participation amicale de Jean-Yves BOURGUIGNON

Introduction

- **<u>Rappel du cadre de la copropriété</u>**
- **SDC ➡ copropriétaires indivis ➡ parties communes**
- **La quote-part de partie commune est indissociable de la partie privative**
- **Le tout forme un lot – sa valeur dans la copropriété est traduite en quotes-parts de parties communes.**
- **Attention à ne pas confondre quote-part de parties communes (art 5 de la loi de 1965- Supplétif) et quote-part de charges (art 10- Impératif) !**

La consistance selon la copropriété

Art 5 loi du 10 juillet 1965

- **Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.**

Notre sujet : la modification de la consistance du lot hors changement d'usage

- **Comment se définit la consistance ? la consistance désigne la description physique, l'affectation exacte et la composition d'un lot ainsi que ses caractéristiques intrinsèques (surface, situation).**
- **Elle est fixée dans le règlement de copropriété dans la désignation du lot privatif.**
- **Attention : ne pas confondre avec l'état Descriptif de Division (EDD)- Bien lire le règlement de copropriété.**

On plante le cadre !

- **Les cas ci-après évoqués ne sont que des cas de changement de consistance.**
- **Il n'y a pas de modification de périmètre horizontal du lot, ni de changement de nature / d'affectation (on n'ose pas en copropriété parler de changement de « destination » pour un lot…).**
- **Le périmètre reste donc le même ! Mais pas forcément le volume…**
- **Attention les cas présentés se distinguent de la modification du lot par une réunion avec un lot créé et issu des parties communes (cas du couloir exposé aux UA de Biarritz)**
- **EN TOILE DE FOND, CES CHANGEMENTS DE CONSISTANCE SONT ILS SUSCEPTIBLES DE DONNER LIEU À INDEMNISATION DU SDC ET QUELLE EST ALORS LA MÉTHODE A METTRE EN ŒUVRE PAR L'EXPERT ?**

CAS 1 : Travaux de démolition

Que se passe t-il dans l'appartement du client?

- Le foyer de la cheminée s'est effondré, grossièrement bouché par de l'isolant
- Des jours apparaissent à travers les jointures des panneaux d'isorel



Appartement du client



Appartement du dessous

Une activité « termitique » en dessous

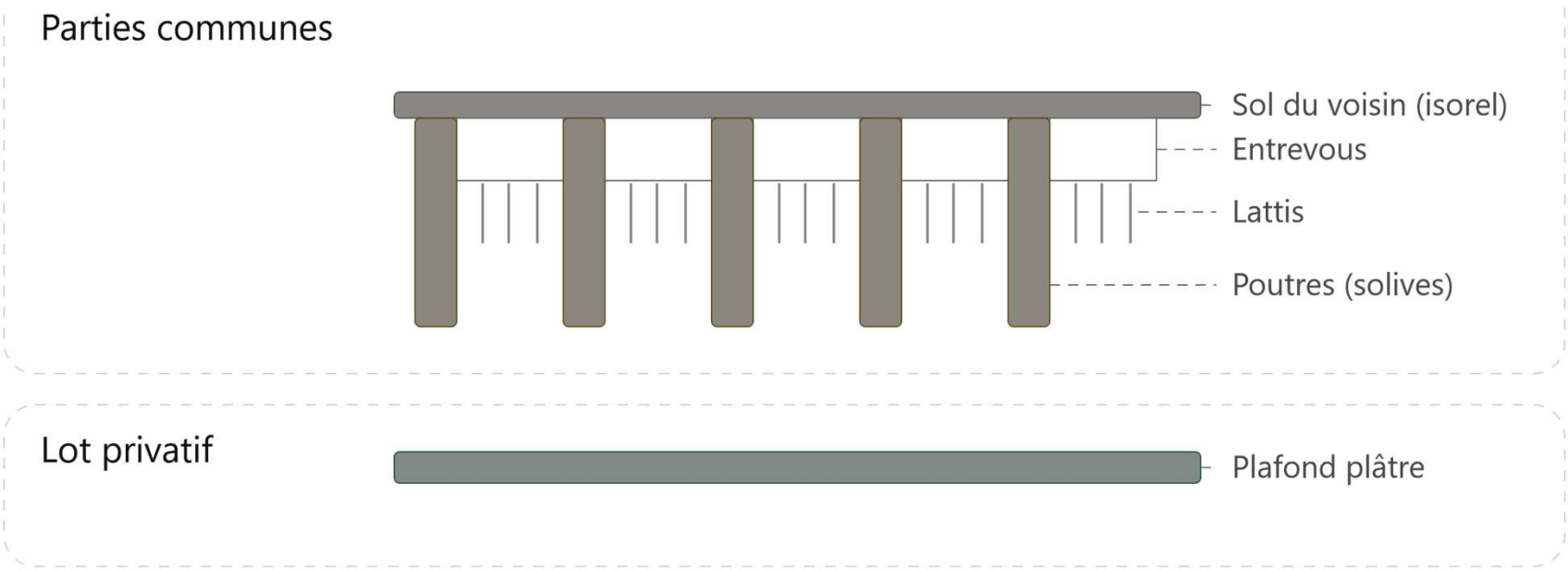
CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Le voisin du dessous a décidé de « curer » son appartement pour mettre à jour de belles poutres





Une activité « termitique » en dessous



1/ il a déposé son plafond plâtre d'origine (partie privative)

=> OK c'est son droit

2/ il est tombé face aux lambourdes et au remplissage entre les lambourdes (parties communes) mais a considéré que le remplissage n'était pas un très bon isolant phonique, et qu'un peu épais, s'il le retirait les lambourdes se verraient mieux.

=> KO car parties communes

3/ il a démoli les conduits de cheminées (parties communes)

=> KO car parties communes

Et de plus, les entrevous et les conduits de cheminée ont un rôle de stabilisateur => désordres constatés

Pour autant, s'il s'était arrêté après la démolition de son plafond, et en conservant lambourdes et remplissage (vernis ou peints par exemple) , il aurait pu augmenter le volume de son appartement avec une plus grande hauteur sous plafond.

Est-ce que la plus value apportée à l'appartement doit donner lieu à une indemnisation du SDC ?

Sur quelle base ?

Si la réponse est positive, quelle méthode mettre en œuvre ?

Comparables ou approche volumétrique ?

Attention à ne pas valoriser des surfaces qui ne peuvent être « cédées » au copropriétaire car, par exemple, la destruction de la cheminée aurait des conséquences sur les étages inférieurs.

CAS 2 : Une augmentation de surface

- Estimation d'un appartement dans le Marais avec une hauteur sous plafond très importante : 3,80 m
- Au-dessus de la cuisine a été créée une salle de bains par un demi-étage





- La superficie totale de l'appartement est de 100 m² dont 10 m² pour la SDB

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

La question est de savoir si…

- **La superficie de la salle de bains peut être prise en compte dans le cadre de la valorisation de l'appartement ou si elle doit être démolie car elle n'aurait pas été autorisée par le syndicat des copropriétaires ?**
- La conséquence est en cas de désinstallation une perte de 10% de la superficie de l'appartement.
- Le coût de travaux de désinstallation de la SDB + plancher intermédiaire
- Le coût de l'installation d'une SDB ailleurs (pas forcément évident)
- **Mais absence de toute autorisation formelle d'Assemblée Générale**
- « Le conseil syndical aurait été informé »…
- Lecture obligatoire du règlement de copropriété et du titre de propriété pour s'assurer de la similitude dans la description et dans ce que l'on voit sur place.

La mezzanine fait elle partie du lot ?

- La mezzanine est-elle incluse à l'intérieur du lot ?

Section I

DEFINITION DES "PARTIES PRIVATIVES"

Article 2.- Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du co-propriétaire du lot considéré et comme tels constituant des "parties privatives".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que notamment :

- Les carrelages, dalles et en général tous revêtements.
- Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros-oeuvres qui sont "parties communes")
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons particuliers et les balustrades en fer des balcons et balconnets, les chassis de toitures, vasistas et lucarnes éclairant les locaux constituant les parties privatives
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures.
- Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets;
- Les installations de la cuisine, éviers etc...
- Les placards et penderies,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces,
- Les tuyaux d'échappement des gaz des chauffe-bains même pour la partie extérieure,

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les travaux auraient-ils pu être autorisés ?

- Il n’est rien indiqué sur les mezzanines mais celle réalisée n’impacte pas l’harmonie de l’immeuble.
- Pour autant, elle s’ancre dans les murs parties communes.

4.- Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les gardes-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une "partie privative" sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires.

Les travaux auraient-ils du être autorisés ?

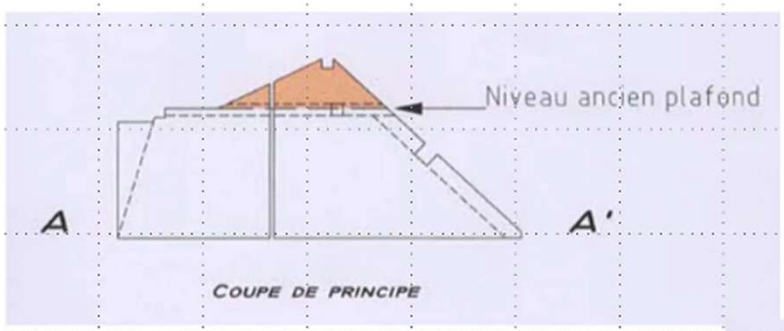
- Sous réserve de ne pas affecter la solidité de l'immeuble, et de ne pas provoquer affaissement ou dégradation, **tout est permis.**
- **Avec autorisation de travaux par l'AG s'ils touchent les parties communes**
- **En dehors même de cette autorisation, la réalisation d'une mezzanine a obligatoirement un impact sur les charges.**

15.- Modifications.- Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le Syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux.
Ce co-propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Recommandations

- 1/ Faire le constat des documents produits et de ceux absents
- 2/ Poser de façon claire et explicite des hypothèses
- **On notera que la mezzanine est :**
- Totalement à l'intérieur du lot privatif, pouvant potentiellement être qualifiée d'aménagement.
- Totalement invisible de l'extérieur, et n'affectant donc pas l'aspect extérieur de l'immeuble.
- **La mezzanine ne contreviendrait donc pas aux dispositions du règlement de copropriété.**
- Par ailleurs, sa date de réalisation nous a été indiquée comme située entre 1992 et 1994.
- Si certains copropriétaires voulaient demander aux propriétaires une cession du droit accessoire constitué par les droits à construire pour cette mezzanine, il leur serait potentiellement possible de se prévaloir d'une prescription acquisitive sachant que sa reconnaissance est souvent longue et compliquée.
- Il demeure à s'interroger sur les dispositions d'urbanisme.
- Quelle est l'incidence au niveau du syndicat des copropriétaires ?

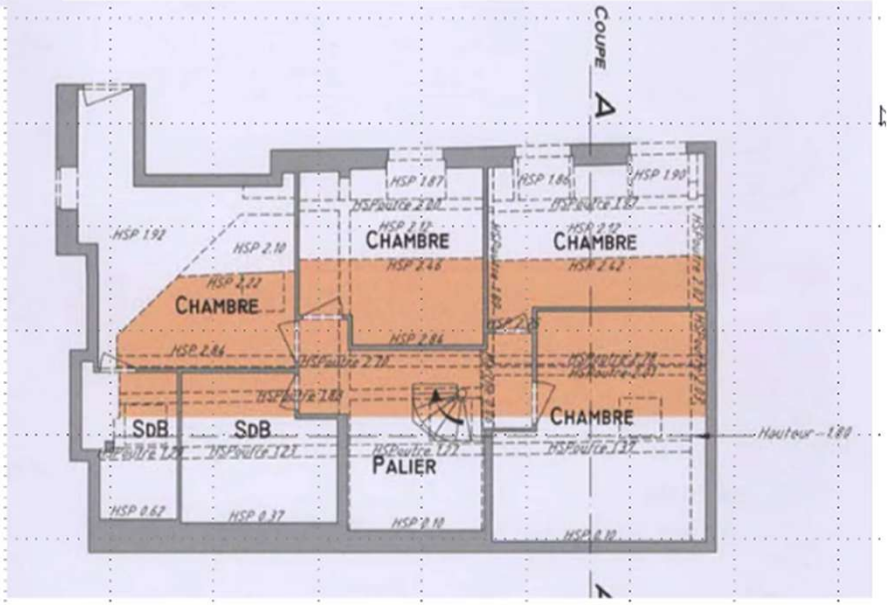
CAS 3 : Agrandissement par combles perdus



Surface 33,9 m² - hauteur 0,30
Prix médian dans le quartier
10 000 €/m²

VUE DES VOLUMES DE COMBLES A ACQUERIR

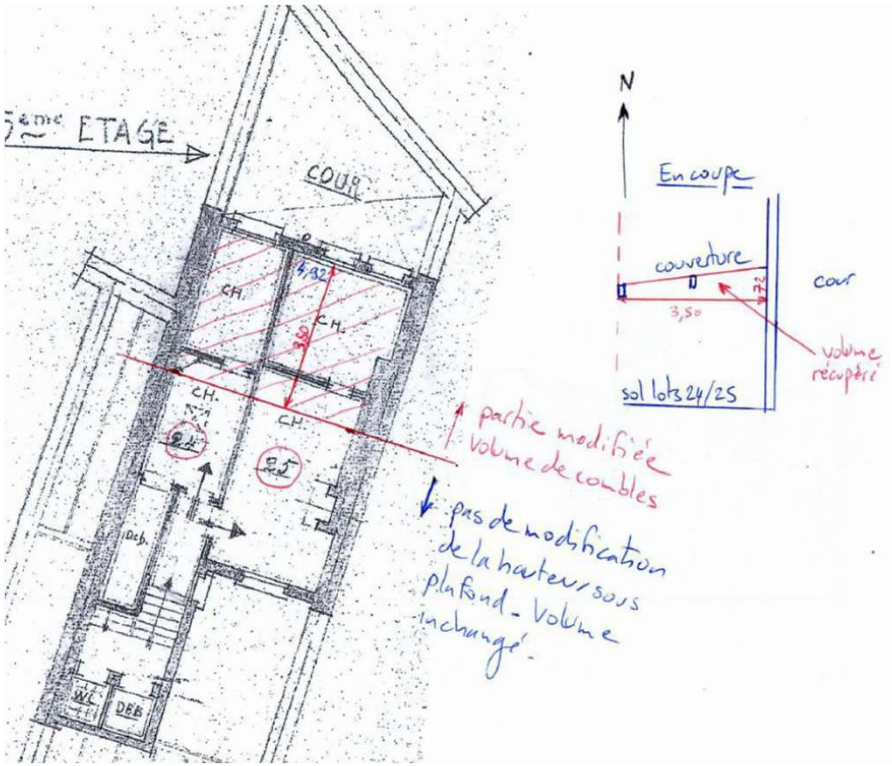




@ MHM Consultants

Combles perdus





Recommandations pour les investigations

- 1/ Faire le point sur la nature de la propriété des combles
  - Le titre de propriété

Dans l'attestation immobilière produite, il n'est fait mention que de la désignation des lots, sans élément concernant les éventuels combles situés au dessus.

  - Le règlement de copropriété

Parties privatives

Les plafonds et leurs lattes apparaissent comme parties privatives.
« ...le plafond et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux. »

Parties communes

« Les poutres et solives des planchers et plus généralement le gros œuvre des planchers et voutes. »

Il y a silence dans les titres sur la propriété des combles.

Recommandations pour les investigations

- 2/ Faire les constatations physiques qui s'imposent

  - Accessibilité des combles
    - Que par le lot lui-même ou par les parties communes ?
  - Les combles abritent ils des éléments collectifs ?
    - VMC, relais antenne, machinerie ascenseur, etc. ?
  - Les combles permettent ils d'accéder au toit ?

Article 2 de la loi du 10 juillet 1965

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.
Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. »

Recommandations pour les investigations

Si tous les éléments sont convergents

Il est possible de considérer que ce comble serait un comble « perdu » alors on peut considérer que l'usage est **privatif**, mais il faut toujours être très prudent car l'expert ne peut dire le droit et procéder à la qualification juridique de la surface.

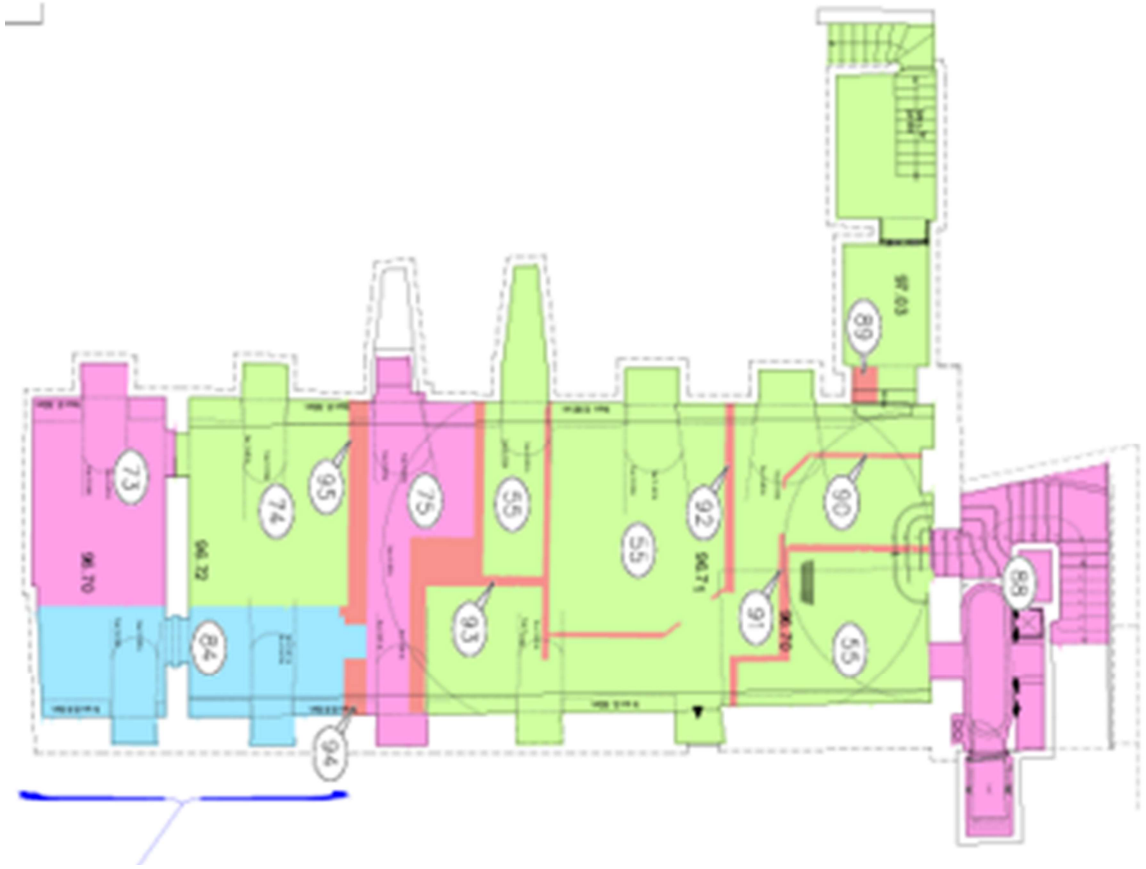
S'il n'y a rien à acquérir auprès du SDC, on ne devrait alors pas avoir besoin de rechercher la méthode expertale à mettre en œuvre ni considérer la plus value apportée à l'appartement.

Doit-on créer un lot pour ces combles perdus accessibles uniquement par le lot privatif et ne comprenant aucun élément commun ?

Si la réponse est positive, le lot doit être cédé et une évaluation doit être réalisée.

Si la réponse est négative, il faudrait considérer qu'il y a une modification de la consistance qui entraine une modification des charges mais pas de création de lot supplémentaire.

CAS 4 : Démolition d’une partie des murs porteurs



Démolition d'une partie des murs porteurs

- Dans le cas présent plusieurs hypothèses :
  - Considérer qu'il convient de prendre en compte la surface utile (balayable) au sol, à ne pas confondre avec la superficie loi Carrez, cela entraine l'obligation de créer des lots, issus de PC lots qui devront être cédés et donc valorisés.

  - Considérer qu'il y a un changement de consistance sans nouvelle création de lot

- *Attention : La mission de l'expert est de valoriser et s'il se pose un sujet de droit, il doit envisager les différentes situations.*

Disparition des murs porteurs …ou de cloisons

- Indépendamment de la qualification du mur (donnée par le règlement de copropriété), sa suppression, totale, ou partielle peut permettre la « réunion » entre deux pièces (locaux) dont l'usage était initialement différent (salon et garage) …

- Si la valeur du bien se trouve alors modifiée, le SDC peut-il prétendre à une « indemnisation » ?

- On peut transposer ces exemples aux baux commerciaux et à la différence qui peut exister entre la description des locaux dans le titre et le règlement de copropriété et l'usage qui en est fait.

Merci pour votre écoute et votre participation !

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

24 & 25 septembre 2026 — Hôtel Renaissance Marriott, Aix-en-Provence