

LE RACHAT DES COMBLES

Introduction :

Parmi les évolutions qui témoignent des transformations d'une copropriété, l'agrandissement des lots de copropriété par l'achat de parties leur étant mitoyennes est très fréquent : achats de parties communes mitoyennes, réunion des deux lots, surélévation de l'immeubles, ...

L'une de ces évolutions intervient ainsi lorsqu'un copropriétaire décide de racheter les combles de l'immeuble pour les transformer en partie privative afin d'investissement, ou plus simplement d'agrandissement de son propre lot.

La loi du 10 juillet 1965, pas plus que son décret d'application ou les textes modificatifs postérieurs, ne définissent les combles.

A défaut de définition dans la loi de 1965, les combles peuvent être définis par référence à leurs qualités techniques et architecturales comme le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est à dire au volume correspondant à l'étage supérieur d'un bâtiment¹

De plus en plus prisés par les copropriétaires désireux d'agrandir les volumes et / ou d'augmenter la valeur de leur lot, les combles témoignent de l'évolution naturelle d'une copropriété : changement de propriétaire, modification du syndicat des copropriétaires, élection d'un nouveau conseil syndical, changement de syndic, vente de lot, cession des parties communes, ...²

Un tel achat apparaît fort judicieux à bien des points : il permet à la copropriété d'obtenir une source de financement par la vente de locaux qui sont, le plus souvent, sans véritable utilité pour la communauté des copropriétaires, il permet à l'acheteur d'agrandir son appartement à moindre coût par l'achat d'un nouveau lot, il tend à une vraie valorisation du lot de l'acheteur, et, dans certains cas (notamment les vieux immeubles à charpente) il permet de faire ressortir des éléments architecturaux de l'immeuble donnant un véritable cachet au lot ainsi réuni, ...

Toutefois, les candidats à l'acquisition de combles doivent être particulièrement vigilants et précautionneux.

En effet, la pratique a démontré que les obstacles à cette acquisition sont nombreux et peuvent s'avérer être de véritables pièges.

¹ Jean de VIGAN, « *les combles* », Dictionnaire général du bâtiment, DICOBAT, page 278, édition Arcature

² Jérôme Hocquard, « *La surélévation à l'initiative du syndicat des copropriétaires* » : Information Rapides de la Copropriété, n° 491, octobre 2003

De l'étude des contentieux nés de ces acquisitions peuvent être décelées trois difficultés majeures et principales, qui répondent d'ailleurs aux trois questions de fond que doit se poser tout candidat à l'acquisition de combles :

Première difficulté : A qui appartiennent les combles ?

Cette interrogation pose la question de la qualification des combles : les combles sont-elles des parties communes ou des parties privatives ?

La question est d'importance, puisqu'elle conditionne le régime des autorisations de travaux, de vente, et de transformation.

La qualification est d'autant plus importante que la loi de 1965 n'a pas défini les combles, et ne les a pas plus classés dans les parties privatives ou les parties communes³.

Deuxième difficulté : A quel usage l'acquéreur destine-t'il les combles ?

Cette interrogation pose la question de la transformation des combles : les combles sont-ils transformables pour être rendus à l'usage d'habitation ?

L'analyse de la jurisprudence démontre que, même si elles sont définies comme dans locaux indépendants et que leur affectation est précisée dans le règlement de copropriété, les combles peuvent toujours être affectés à l'habitation si leur configuration matérielle permet cet usage et que la nouvelle affectation ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux intérêts des autres copropriétaires.

Les combles peuvent ainsi présenter une bonne affaire pour le copropriétaire qui peut augmenter la surface de son lot et le rendre plus habitable en laissant libres des volumes utilisables tombés dans l'oubli de la mémoire collective.

Troisième difficulté : A quel prix acheter les combles ?

Cette interrogation pose la question du prix des combles : comment évaluer un bon prix pour les combles ?

Dès lors qu'un copropriétaire se propose de les acquérir, la négociation entre le vendeur et l'acheteur s'avère rapidement difficile et les calculs pour le prix sont souvent inexacts, la copropriété vendeuse (ou le vendeur) proposant souvent un prix du m² par référence au m² du plancher d'appartement entièrement fini et aménagé⁴.

Dans cette négociation, les acheteurs tiennent quant à eux souvent compte du budget général de l'opération comprenant, outre le prix d'achat, les travaux à effectuer après la vente, les frais de mutation, les frais notariés, les frais de création d'un nouveau lot,

³ Jérôme Hocquard, « *Les combles* » : Information Rapides de la Copropriété, n° 489, juin 2003

⁴ Messieurs VIARD, MORAND et GOUVERNAIRE, « *Gestion de l'immeuble* », l'Actualité juridique – Propriété immobilière, 10 juillet / 10 août 1991, p. 557

De plus, il doit être constaté qu'il n'existe pas de marché des combles d'immeubles, leur achat en vue de leur transformation en habitation, ou les travaux de transformation, obéissent des règles de majorités et d'accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Pour finir, le prix définitif ne doit pas être ni trop élevé ni trop bas.

En effet, si l'acheteur est un investisseur, ou plus simplement que l'achat est un investissement destiné à apporter une plus value, plus le prix de cession sera élevé, moins la plus value sera importante.

Si en revanche le prix est trop bas, l'acheteur risque de voir le vote de l'assemblée se refuser à lui, ou pire encore, qu'un copropriétaire attaque l'assemblée générale en se fondant sur l'absence de justesse du prix.

Pour toutes ces raisons, le rachat de combles doit être réfléchi et se faire au prix du respect de chaque étape.

Afin d'étudier tous les aspects d'un rachat de combles, il convient en conséquence d'aborder chacune des trois questions que doit se poser le candidat à la propriété des combles, la qualification des combles (partis communes ou des parties privatives) (I), les règles de votes des autorisations afférentes (cession, travaux, ...) (II) et le prix avec le vendeur (III), et d'étudier les différentes phases pratiques de la mise en œuvre du rachats (IV).

I/ PREMIERE ETAPE : L'ACHETEUR DOIT S'INTERROGER SUR LA QUALITES DE COMBLES :

La question de la qualité des combles est importante car elle conditionne le régime des autorisations de vente, qui conditionne par la même le régime des autorisation des travaux y afférents :

- si les combles sont des parties privatives au sens de l'article 2 de loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire peut en jouir comme il l'entend, et notamment y exécuter tous les travaux qu'il souhaite (sauf à toucher des parties communes).
- si les combles sont des parties communes, l'Assemblée Générale doit autoriser le copropriétaire à y faire les travaux qu'il souhaite, peut lui accorder l'usage exclusif de cette partie commune, et peut également en voter la vente à la majorité des deux tiers⁵.

A./ Les combles sont des parties communes :

⁵ Article 26 de la loi du 10 juillet 1965

En l'absence d'attribution expresse en partie commune ou en partie privative dans le règlement de copropriété, les combles sont présumés être des parties communes en application de l'article 3 de la loi de 1965 :

« sont communes les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. »

Ainsi, les combles sont des parties communes de l'immeuble lorsque le règlement de copropriété les identifie comme des parties communes ou, à défaut, lorsque plusieurs copropriétaires en ont l'usage.

Toutefois, cette présomption de communauté suppose que la preuve de l'usage commun des combles soit rapportée.

La Cour de cassation exige sur ce point que les juges de première instance et les conseillers d'appel recherchent véritablement l'utilité ou l'usage de ces parties du bâtiment⁶.

La Cour de cassation n'hésite pas à faire application de cette présomption de communauté lorsque l'usage des combles relève de l'intérêt commun de copropriété.

La 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation a ainsi confirmé l'arrêt d'une Cour d'appel qui avait ordonné à un copropriétaire de quitter les combles et de les remettre dans leur état d'origine en relevant que les combles en question ne servaient qu'à la réparation de la toiture de l'immeuble⁷.

Ce seul usage par référence à l'entretien des parties communes a suffi pour que la qualité de parties communes soit admise, au visa de l'article 3 de la loi de 1965.

Cette recherche est d'autant plus importante que, dans l'hypothèse où il en ressort que l'usage et l'utilité des combles sont exclusifs à un seul copropriétaire, les combles sont alors réputés être privatives.

B./ Les combles peuvent être des parties privatives :

Comme il vient d'être rappelé, dans le silence du règlement de copropriété, la qualification des combles doit être recherchée par l'application du critère de l'utilité⁸.

Ainsi, si l'usage des combles est commun à plusieurs copropriétaires, ou qu'il tend à la satisfaction de l'intérêt général tel l'entretien des parties communes (charpente et toiture), les combles sont des parties communes en application de l'article 3 de la loi de 1965.

⁶ Cass.civ.3^{ème}, 14 février 1990, pourvoi n°88 – 17.781, Juridisque Lamy

⁷ Cass.civ.3^{ème}, 30 mai 1995, Annales des loyers 1996, p.628

⁸ Cass.civ.3^{ème}, 18 mai 1989, Mme Lambert c/ Epoux Fessenaz : Bull.civ.III, n°113

Cass.civ.3^{ème}, 22 mars 2000, SDC de l'immeuble 70 rue de France à Nice c/ Epoux Dejaksh, pourvoi n° 98 – 15.743, Juridisque Lamy

A l'inverse, en présence d'un usage exclusif à un copropriétaire, au sens de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965, les combles seront des parties communes.

Afin d'identifier l'exclusivité (ou à défaut la communauté) de l'usage des combles, deux critères sont utilisés par la jurisprudence : l'utilisation des combles et leurs caractéristiques techniques.

1°) Sur l'utilisation des combles :

Dans le silence ou la contrariété des textes, la Cour de cassation analyse en premier lieu l'utilité des combles, car, sauf application de la présomption de communauté de l'article 3 de la loi de 1965, l'usage d'une partie permet de définir la volonté commune de la qualification dont elle relève⁹.

Ainsi, si les combles sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire, ils peuvent être considérés comme les parties privatives de son lot.

Il a ainsi été jugé que lorsque les combles n'abritent aucun élément d'équipement collectif, ils ne sont d'aucun usage ou utilité pour les autres copropriétaires, et sont considérés comme des parties privatives¹⁰.

La qualification de partie privative a encore été reconnue en présence de canalisation communes à l'intérieur des combles, le seul passage de canalisation commune sur la surface des combles ne suffisant pas à lui conférer un usage commun¹¹.

Ainsi, dans le silence ou la contradiction du règlement de copropriété, l'usage commun ou privatif des combles est soumis à la démonstration de l'absence d'usage commun ou exclusif de cette partie du bâtiment.

2°) Sur les caractéristiques techniques :

L'appréciation souveraine des juges du fond et de la Cour de cassation ressort également des caractéristiques techniques des combles pour déduire l'exclusivité de leur usage et les qualifier de parties communes ou privatives.

Par caractéristiques techniques, il faut entendre disposition des combles dans la copropriété et moyen d'accès à ces combles.

La Cour de cassation parle indifféremment de caractéristiques techniques¹² ou de nature physique des lots dont les combles dépendent¹³.

⁹ Cass.civ.3^{ème}, 23 janvier 1991, Loyers et copropriété 1997, n°297

Cass.civ.3^{ème}, 14 février 1990, Informations rapides de la copropriété 1991, p.443.

¹⁰ Cass.civ.3^{ème}, 6 octobre 1993, Epoux Bokobza c/ Epoux Theillot, Revue de Droit Immobilier, 1993, p.537

¹¹ Cass.civ.3^{ème}, 3 juillet 1995, Epoux d'Orgeval-Dubouchet c/ SDC de l'immeuble le Waala, Pourvoi n°94 – 19.642, Juridisque Lamy

Ce critère est important car l'usage exclusif des combles, et ainsi leur qualité des parties privatives, est reconnu lorsque l'accès aux combles n'est possible que du lot d'un copropriétaire.

Si la solution paraît s'imposer naturellement, il convient de relever que plusieurs affaires ont opposé des copropriétaires entre eux, plusieurs copropriétaire revendiquant l'usage exclusif des combles.

La Court de cassation a ainsi jugé que seul le copropriétaire dont le lot de copropriété permet l'accès aux combles peut prétendre à un usage exclusif sur les combles en cause.

Cette première observation faite, il convient de s'orienter vers le critère le plus couramment utilisé par la jurisprudence pour décidé de l'usage exclusif des combles : l'accès.

Il a ainsi été jugé que les combles dont l'accès s'effectue uniquement à partir du lot privatif d'un copropriétaire doivent être considérés comme des parties privatives, accessoires à son lot¹⁴.

Ainsi, l'analyse de la jurisprudence constante de la Cour de cassation démontre que, en l'absence de qualification des combles dans le règlement de copropriété, l'appréciation de l'utilité relève de l'appréciation souveraine des juges des circonstances de fait de chaque espèce.

Après que l'acheteur des combles a bien identifié si les combles sont communes ou privatives, il lui appartiendra de vérifier s'il peut les transformer en local à usage d'habitation, ou des les utiliser selon son dessein .

Ce critère est des plus intéressant car, dans l'hypothèse où l'acquéreur des combles est précisément le copropriétaire ayant un accès exclusif aux dits combles, ces derniers doivent être considérés comme faisant partie de son lot de copropriété, et il pourra se dispenser de les racheter.

Toutefois, la prudence étant mère de sûreté, avant d'annexer des combles, il conviendra de se renseigner préalablement, car cette recherche n'est effectuée par les juges du fonds et les conseillers de la Cour de cassation qu'en présence du silence ou de la contradiction du règlement de copropriété.

II/ DEUXIEME ETAPE : LE VENDEUR DOIT S'INTERROGER SUR LES POSSIBILITES DE RENDRE HABITABLES LES COMBLES :

¹² Cass.civ.3^{ème}, 5 octobre 1994, Epoux Guerci c/ SDC de l'immeuble Le Collin Sud, Pourvoi n°92 – 12.031, Dalloz 1994, IR, p.246

¹³ Cass.civ.3^{ème}, 12 janvier 1982 : Dalloz 1982, I.R 289

¹⁴ Cass.civ.3^{ème}, 4 janvier 1990, Pares c/ SCI Bel Horizon, pourvoi n° 88 – 12.350, Juridisque Lamy

Cass.civ.3^{ème}, 14 février 1990 : Bull.civ.III n°49 p.25

Cass.civ.3^{ème}, 18 mai 1990 : Bull.civ.III, n°113, p.63

Cass.civ.3^{ème}, 22 mars 2000, SDC de l'immeuble 70 rue de France à Nice c/ Epoux Dejakhsh, pourvoi n° 98 – 15.743, Juridisque Lamy

Cette question est particulièrement importante tant la nouvelle affectation des combles et le respect de la destination de l'immeuble sont étroitement liés.

En effet, l'utilisation envisagée par l'acquéreur pour les combles doit respecter la destination de l'immeuble.

Bien plus encore, l'utilisation envisagée doit également satisfaire les autres copropriétaires dont le vote en assemblée générale sera nécessaire (garantie de l'absence de nuisances, assurance du respect de l'harmonie générale, ...).

Aussi, le candidat à l'acquisition des combles devra d'une part s'assurer que la future installation est possible dans l'immeuble, et d'autre part convaincre et séduire les autres copropriétaires.

Suivant que les combles seront des parties communes ou de parties privatives, les autorisations sont différentes.

Mais au delà même de cette dichotomie classique, le sujet de la transformation des locaux accessoires en locaux d'habitation est soumis aux dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise que « *chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot (...) sous la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Ainsi, la question de la transformation des combles, en pièce à usage d'habitation par exemple, impose à l'acquéreur d'une part de vérifier le principe de la possibilité d'une transformation (respect de la destination de l'immeuble) (A), et d'autre part de s'assurer du vote sur l'exécution des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires (B).

A./ L'usage auquel l'acquéreur destine les combles doit être conforme à la destination de l'immeuble :

La destination de l'immeuble, entendons par-là son utilisation, ses caractères et sa situation, est définie dans le règlement de copropriété telle que précisée à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 9 de loi énonce, expressément, que les transformations ne doivent pas porter atteinte à cette destination, ou plus exactement à l'équilibre réalisé par le règlement de copropriété et modifier la destination des locaux que ce dernier a prévu¹⁵.

La jurisprudence de la Cour de cassation précise que, dans un immeuble à usage d'habitation, la transformation des locaux accessoires en locaux d'habitation est licite si elle va dans le sens de sa destination générale de l'immeuble (entendue dans le sens « d'affectation »).

Ainsi, même si les combles sont affectés à l'usage de greniers, ils pourront être transformés en habitation puisque cette dernière affectation est celle de la destination générale de l'immeuble¹⁶.

¹⁵ « *Structure de l'immeuble en copropriété : Parties privatives et parties communes* », Revue Trimestrielle de Droit civil 1982, p.625

¹⁶ Cass.civ.3^{ème}, 10 décembre 1986 : SDC résidence Alexandre Dumas : Dalloz 1987, 146
Cass.civ.3^{ème}, 17 avril 1991, Epoux Yeboles c/ Epoux Rendu, pourvoi n°89 – 19.257, Juridisque Lamy
Cass ;civ.3^{ème}, 5 octobre 1994, Epoux Guerci c/ SDC de l'immeuble Le Collin Sud, Pourvoi n°92 – 12.031, Dalloz 1994, IR, p.246

Cette jurisprudence est d'ailleurs la consécration des vœux de la doctrine qui souhaitait cet assouplissement et précisait que « *la liberté dont disposent les rédacteurs de règlement de copropriété à l'effet de définir la destination des parties privatives doit être tempérée par la nature physique des lots dont ces parties dépendent* »¹⁷

En conclusion, la possibilité de transformer des combles, accessoires de l'habitation principale, en pièce à usage d'habitation doit s'apprécier en considération de la destination générale de l'immeuble :

- Dans un immeuble à usage d'habitation, les combles peuvent être licitement transformer en local d'habitation, même si le règlement de copropriété leur affecte un usage précis ;
- Dans un immeuble à usage de bureaux, les combles ne pourront pas être transformés en locaux à usage d'habitation.

Dans cette dernière hypothèse, ils pourront également être, pourquoi pas, transformés en bureau.

B/ Les travaux de transformation obéissent aux règles de majorité de la loi de 1965 :

La transformation des combles en pièce à usage d'habitation ne sollicite plus l'unanimité des copropriétaires mais simplement le respect de la destination de l'immeuble¹⁸.

En revanche, pour les travaux, le copropriétaire doit avoir à l'esprit les règles majorités prévues dans la loi du 10 juillet 1965.

Ces règles varient selon l'importance des travaux envisagés, et si le principe de la licéité de la transformation (le respect de la destination générale de l'immeuble) est acquise, l'exécution de cette transformation (les travaux) est plus complexe.

En effet, les règles applicables aux travaux de transformation des combles sont calquées sur ceux des différentes hypothèses prévues par la loi de 1965, et varient selon l'importance des travaux :

- **Si les travaux ne touchent aucune partie commune**, et que les combles sont classés dans les parties privatives, **aucune autorisation** ne doit être sollicitée.

Il s'agit là en réalité du principe applicable aux travaux intérieurs, ne touchant aucune partie commune, exécutés sur un lot privatif.

CA versailles, 19 mai 1995 : Loyers et copropriété 1995, comm. N°39

Cass.civ.3^{ème}, 3 mai 2001, SCI Quincydent c/ SCI Médicis, pourvoi n° 99 – 18.179, Jurislique Lamy

¹⁷ « *Structure de l'immeuble en copropriété : Parties privatives et parties communes* », Revue Trimestrielle de Droit civil 1982, p.624

¹⁸ Cf arrêts cités en note n°19

- **Si les travaux ne touchent aucun élément du gros oeuvre** (simple changement du revêtement du sol, simple couche de peinture...), mais que les combles sont classés dans les parties communes, ils devront être autorisés à la majorité de **l'article 25**.

Il s'agit de travaux sur des parties communes qui doivent être autorisés par l'Assemblée comme il est prévu au *b)* de l'article 25.

- **Si les travaux touchent une partie commune**, ils devront être autorisés à la majorité de **l'article 25**.

Il a été ainsi jugé que les travaux d'aménagement de combles en chambre entraînant le percement de fenêtres à travers les parties communes, en l'espèce les murs, devait être autorisé à la majorité de l'article 25¹⁹.

- **Si les travaux touchent les parties communes, et entraînent une surélévation**, ils devront être autorisés à **l'unanimité de l'article 35** de la loi du 10 juillet 1965²⁰.

Une fois ces deux premières étapes conclues, le candidat à l'achat des combles est avisé de la personne à laquelle s'adresser, des autorisations éventuelles pour signer, et de la possibilité de transformer les combles en local à usage d'habitation.

L'acheteur potentiel est donc assuré de la faisabilité de l'opération qu'il envisage.

Il lui appartient à présent de proposer un prix, mais surtout de bien l'évaluer afin de pouvoir négocier la meilleure enchère.

III/ L'ACHETEUR DEVRA FIXER UN PRIX :

Dès lors que l'acheteur est fixé sur la faisabilité de l'achat des combles, il lui appartient alors de négocier le prix avec le vendeur.

Ce prix devra être suffisamment intéressant pour emporter l'accord du vendeur, mais il devra également rester suffisamment raisonnable pour que l'opération reste intéressante pour l'acheteur qui devra par la suite envisager les autres frais : architecte, entrepreneur, notaire,

La pratique démontre que les calculs du prix sont souvent inexacts : le vendeur propose souvent un prix du m² par référence au m² du plancher d'appartement entièrement fini et aménagé²¹.

¹⁹ Cass.civ.3^{ème}, 6 octobre 1993, Epoux Bokobza c/ SDC du 10 bis rue d'Estienne d'Orves et autres : Loyers et copropriété 1993, comm.n°443

²⁰ CA Versailles, 3 décembre 1980 ; Revue des loyers 1981, p.93

Cass.civ.3^{ème}, 16 novembre 1982, Genest et autres c/ Vaudoyer : AJPI 1983 p.309

Cass.civ.3^{ème}, 6 mars 1991, SDC du 31 rue de Lorraine c/ Mme Keller : Bull.civ.III, n°79

²¹ Messieurs VIARD, MORAND et GOUVERNAIRE, « *Gestion de l'immeuble* », l'Actualité juridique – Propriété immobilière, 10 juillet / 10 août 1991, p. 557

Dans cette négociation, les acheteurs tiennent quant à eux souvent compte du budget général de l'opération comprenant, outre le prix d'achat, les travaux à effectuer après la vente.

L'attention du vendeur doit être d'autant plus appliquée que si le prix est librement fixé²², il ne doit en aucun cas être dérisoire, et en tout état de cause suffisant pour échapper à une éventuelle action en rescision pour lésion²³.

Aussi, pour calculer le meilleur prix, l'acheteur devra d'une part évaluer les combles dont l'achat est envisagé (A), mais d'autre part considérer les facteurs qui sont propres à son opération (B).

A/ L'évaluation des combles :

Comme il vient d'être rappelé, l'évaluation du prix des combles ne saurait se référencer aux prix du m² dans la copropriété puisque ce dernier correspond à un mètre carré terminé, achevé, habitable, ce qui n'est aucunement le cas de notre espèce.

Aussi, afin que la fixation du prix soit la plus juste possible, il convient d'évaluer au mieux ce prix, au besoin avec l'aide d'un professionnel.

Les méthodes d'évaluation immobilière sont très variées, et toutes ne s'appliquent pas aux mêmes biens immobiliers : on ne peut évaluer pareillement un fonds de commerce, un terrain à bâtir, une maison individuelle et un lot de copropriété !

La première question à se poser est donc de trouver la méthode d'évaluation la plus appropriée au droit de surélever.

Cette évaluation fait appel aux techniques classiques d'évaluation immobilière, mais qui en tout état de cause doivent être adaptées à chaque opération.

En la matière, en l'absence véritable de marché de cession des combles, et en considération des particularités de chaque immeuble (situation, quartier, volume des transaction, standing de l'immeuble, ...) la généralité ne saurait être conseillée.

- La méthode d'évaluation à la valeur économique :

Cette méthode est la plus simple.

Elle consiste en une soustraction entre le prix de vente du produit fini (le lot de copropriété) et le coût de la construction.

Cette méthode est intéressante pour l'acheteur puisqu'elle tient compte du prix des travaux projetés, et pour la copropriété puisqu'elle prend en compte la valeur du lot de copropriété fini (valeur financièrement importante et facilement comparable au reste de la copropriété).

²² Article 1591 du Code civil

²³ Article 1674 du Code civil

L'inconvénient de cette méthode est que bien souvent les deux parties ne s'accordent pas sur le prix du produit fini, le vendeur ayant tendance à surévaluer le prix du produit fini, et l'acheteur ayant intérêt au contraire à le diminuer.

En tout état de cause, entre gens compréhensifs, cette méthode est la plus simple et celle qui permet une véritable négociation.

- La méthode d'évaluation au prix moyen du mètre carré :

Cette méthode est également reconnue pour sa simplicité.

Elle consiste à relever les conditions des mutations de combles comparables et à en dégager un prix moyen que l'on applique à la cession envisagée.

Cette méthode présente toutefois l'inconvénient d'être très exigeante dans les critères de valeurs qui permettent la comparaison.

En effet, comme il a été précédemment rappelé, en l'absence véritable de marché de cession des combles, et en considération des particularités de chaque immeuble (situation, quartier, volume des transactions, standing de l'immeuble, ...), la comparaison est difficile à opérer tant les critères de comparaison ne sont pas toujours identiques : la valeur de l'opération peut très vite différer suivant le standing de la copropriété, les exigences d'urbanisme, ...

Une erreur dans le choix des facteurs de la valeur risque de fausser la comparaison et d'aboutir à la fixation d'un mauvais prix.

De plus, il n'existe pas de marché de la cession de combles qui n'est pas une opération très fréquente : le nombre des cessions n'étant pas très élevé, la comparaison est donc difficile.

En tout état de cause, cette méthode, si elle est choisie, doit faire appel à un professionnel de l'immobilier.

- La méthode d'évaluation par la charge foncière :

Cette méthode est fondée sur la constatation que les combles, une fois intégrés au lot préexistant, sont un élément du prix de revient global du lot, et donc une partie du prix de vente d'un lot définitivement achevé.

La valeur des combles est, pour ce motif, étroitement liée au nombre de mètres carrés de plancher ajouté au lot existant, et au prix auquel le lot de copropriété définitif peut être vendu, après travaux.

La charge foncière correspond à la part représentée par le prix de revient des combles dans le prix de vente du lot achevé.

Cette méthode revient à diviser la valeur des combles par le nombre de m² plancher développés dans le lot de copropriété définitif, après travaux.

Cette méthode est plus complexe à mettre en œuvre que les précédentes, et est souvent utilisée par les promoteurs et les autres professionnels de l'immobilier.

En tout état de cause, le seul choix de la méthode d'évaluation n'est pas suffisante pour fixer le prix, car l'acheteur ne peut omettre de prendre en compte les facteurs extérieurs à la copropriété et qui interviennent directement dans son opération.

B. Les facteurs propres à l'opération :

Aussi, afin que la fixation du prix soit la plus juste possible, il convient d'évaluer au mieux ce prix, au besoin avec l'aide d'un professionnel.

En tout état de cause, le meilleur prix sera celui fondé sur une réelle évaluation des combles, c'est à dire celui qui prend en compte d'une part les facteurs immobiliers dans une des méthodes d'évaluation précédemment étudiées, mais également les autres facteurs qui interviennent dans l'opération prise dans sa globalité et sa finalité.

Ces facteurs sont de quatre ordres : les facteurs matériels, les facteurs juridiques, les facteurs économiques, et le facteur déterminant.

- Les facteurs matériels :

Acquérir des combles, c'est d'abord et en tout premier lieu la volonté d'agrandir son lot de copropriété.

En d'autre terme, c'est se servir d'un support (l'immeuble de la copropriété) qui, par son étendue, sa situation, sa desserte, son encombrement ou son environnement doit se prêter à la construction.

Plus ces éléments sont favorables, plus la valeur sera évidemment élevée.

Aussi, entre dans la fixation du prix des combles la prévision du rapport quantité / prix qui dépend d'une part de la superficie des combles, d'autre part des m² de plancher espéré, et pour finir de la superficie optimale obtenue une fois le produit fini.

- Les facteurs juridiques :

La valeur des combles dépend également de facteurs juridiques (la réglementation d'urbanisme applicable à l'immeuble, Plafond légal de densité, PLD et PLU, servitudes d'utilité publiques, ...).

Ces facteurs, soit diminuant le volume constructible, soit en augmentant le coût des constructions réalisables, font que les opérations sur les combles d'immeubles identiques peuvent être estimées sur des bases différentes.

De plus, dans l'hypothèse où les travaux prévus touchent des charpentes et des éléments du toit, ce qui est le plus souvent le cas, l'acquéreur recevra la qualité de maître de l'ouvrage.

En cette qualité, il devra souscrire une assurance spéciale pour les travaux sur les combles²⁴.

Cette assurance, l'assurance dommage-ouvrage, doit être obligatoirement avant le début des travaux, et son coût devra être intégré au prix proposé²⁵.

- Les facteurs économiques :

La valeur des combles dépend de leur utilité et de leur rareté relative : il existe une relation étroite entre le prix des combles (ou de n'importe quelle construction envisagée) et les conditions économiques de la construction.

La rareté fait augmenter la valeur du bien cessible.

La valeur des combles doit évidemment tenir compte de la valeur du produit fini : le lot de copropriété.

Pour l'essentiel, il est admis que plus la quantité de combles cessibles et disponible est faible, et plus le prix est élevé.

Au delà des ces facteurs économiques, il convient de prendre en considération la volonté de l'acquéreur : le facteur déterminant.

- Le facteur déterminant :

Par facteur déterminant, il faut entendre la cible recherchée par l'acheteur.

En effet, si l'acheteur est un investisseur qui cherche une plus value, le prix sera fonction de sa volonté de vendre à long, moyen ou court terme.

En revanche si l'acheteur est plus simplement un copropriétaire qui cherche à agrandir son local d'habitation, les moyens financiers ne seront pas forcément les mêmes que l'investisseurs.

La volonté de l'acheteur conditionnant les moyens qu'il entend mettre dans l'opération, ce dernier facteur est le plus déterminant de la fixation du prix.

Une fois que l'acheteur aura identifié le vendeur (en fonction de la qualification des combles), après vérifier la faisabilité de son projet (en considération de la destination de l'immeuble), une fois le prix défini et fixé, l'acheteur doit engager la procédure nécessaire à la signature de l'acte de vente.

²⁴ Loi du 4 janvier 1978, dite « loi Spinetta »

²⁵ Articles L 111 – 8 à 111 – 41 du Code de la construction

IV/ DANS LA PRATIQUE, LE RACHAT DES COMBLES SUIT UN FORMALISME RIGOUREUX :

Une fois les trois premières difficultés passées, l'acheteur doit envisager la procédure à suivre pour pouvoir acheter le bien.

Si les combles cessibles sont des parties communes, il conviendra de faire voter la cession et les travaux subséquents par l'assemblée générale.

Il en ira de même, même si les combles sont parties privatives, mais que les travaux envisagés touchent des parties communes.

Postérieurement à l'autorisation de la cession, et à l'accord sur les travaux, l'acheteur devra ensuite s'occuper de la modification du règlement de copropriété.

La procédure du rachat des combles suppose donc la réunion de l'assemblée générale (1), le vote de cette dernière (2), et la création d'un nouveau lot (3).

1°) La convocation à l'assemblée générale :

Dans l'hypothèse où les combles sont des parties communes, la cession desdits combles relève du régime de la cession de parties communes prévu aux articles 25 – d et 26 – a de la loi du 10 juillet 1965, et du formalisme prévu par le décret du 17 mars 1967²⁶.

Au delà de la préparation des dossiers technique et juridique nécessaire à la parfaite information des copropriétaires (modificatif de l'état descriptif de division, modification du règlement de copropriété, plan des futures constructions, réparations des préjudices prévus), le projet d'acte de cession, avec une précision du prix, doit être joint à la convocation²⁷

Par ailleurs, la convocation à l'assemblée obéit un formalisme strict issu des dispositions du décret de 1967.

L'article 11 – 5° du décret de 1967 impose que soit joint à la convocation de l'assemblée générale un projet de résolution.

Le projet de résolution devra prévoir l'approbation de l'assemblée sur plusieurs points :

- le projet d'acte de cession, contenant nécessairement le prix²⁸
- le projet de travaux
- les termes du mandat donné par le syndic pour signer les différents actes
- le projet de modification de l'état descriptif de division

²⁶ Décret n° 67 – 223, du 17 mars 1967, portant application de la loi du 10 juillet 1965

²⁷ Article 11 – 4 du décret

²⁸ Article 11 – 3° du décret

- Eventuellement l'avis du Conseil syndical sur le projet²⁹

On ne saurait trop recommander au copropriétaire de bien préparer cette assemblée, et notamment la rédaction du projet de résolution et de suivre les recommandations émises sur ce point par la Commission relative à la copropriété du Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer³⁰.

En effet, une résolution imprécise risque d'obliger à une explication supplémentaire postérieure, ou à tout du moins d'entraîner une interprétation qui peut être différente pour le copropriétaire qui a acheté le droit de construire et pour le syndicat cessionnaire.

Ce manque de clarté peut ainsi retarder le début des travaux, et même motiver une contestation du permis de construire.

2°) Le vote de l'assemblée :

Dans l'hypothèse où la cession est autorisée par l'assemblée, cette dernière doit alors également se prononcer sur la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

- Le vote de la cession :

La loi de 1965 pose le principe selon lequel ce vote doit être obtenu à la majorité des deux tiers de l'article 26.

Ce principe est d'ailleurs rappelé avec force, constance, et fermeté par la jurisprudence³¹.

Il doit toutefois être précisé que ce principe supporte une exception dans laquelle le vote est soumis à l'unanimité de l'assemblée générale :

- Lorsque la surélévation porte atteinte à la destination de l'immeuble³²

- Le vote de la modification des documents de la copropriété :

Comme il a été rappelé, la cession des combles et leur intégration dans les parties privatives d'un copropriétaire entraîne une modification de la répartition des tantièmes de copropriété et des charges.

Le jour du vote, l'assemblée doit se prononcer sur la cession des combles, mais également sur les modifications du règlement de copropriété et des charges.

²⁹ Article 21 de la loi de 1965

³⁰ B.O du Ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer n° 89 – 18, 91 - 1

³¹ Cass.civ.3^{ème}, 6 février 1973 : JCP, édit. G 1973, IV, 113

CA Versailles, 1^{er} Chambre, 1^{er} Section, Bigouin c/ SDC Hameau des Chevrins, 6 juillet 1987, Juris-data

CA Paris, 23^{ème} Chambre, Section A, SDC c/ Bokobza, 13 décembre 1988 : Dalloz 1989, info.rap. p. 20

CA Aix en Provence, 4^{ème} Chambre Section 4, Draperi c/ Degus, 20 mars 1992, Juris-data

³² Jean Robert Boueyeur, « *Les travaux dans la copropriété* » : Paris 1989, n° 449

Il convient de relever que ces modifications sont normalement votées à l'unanimité : article 15 alinéa 1^{er} de la loi de 1965.

La doctrine s'est alors interrogée sur le point de savoir si, dans lors du vote de la cession du droit de surélever, l'unanimité était requise pour la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Les auteurs sont unanimes pour reconnaître que, lorsque l'assemblée générale a autorisé la cession du droit de surélévation, la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif sont des mesures d'exécution nécessairement complémentaires de ce vote autorisant la cession.

Ainsi, dans cette hypothèse, la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, est voté à la majorité de l'article 26, celle des deux tiers.

Dans l'occurrence où la cession serait accordée, mais où la modification des documents de copropriété serait refusée, la validité de la cession du droit est acquise, mais le tribunal doit être saisi aux fins de désignation d'un expert avec mission d'établir le nouveau règlement et le nouvel état descriptif.

3°) La création d'un nouveau lot :

Une fois que la cession a été autorisée, les travaux votés, et la création d'un nouveau lot modifiant la répartition des charges acceptée, la modification de l'état descriptif de division devra intervenir.

En effet, après avoir mesuré les combles, il faudra créer un nouveau lot composé uniquement des combles, numéroté et défini dans l'état descriptif de division.

Il conviendra ensuite de créer un lot composé de la réunion du lot initial de l'acheteur et du lot composé par les combles.

Ce nouveau lot, numéroté et défini dans l'état descriptif de division, devra ensuite recevoir sa quote-part de millièmes de copropriété et sa clé de répartition des charges.

En pratique, c'est le plus souvent le notaire de l'acquéreur qui procède à ces modifications en même temps qu'il rédige l'acte de vente.

Ce moyen a le mérite de la simplicité, et de plus, lors de l'assemblée générale, cela permet à l'acquéreur d'emporter l'accord des copropriétaires réticents en proposant s'occuper de toute les modifications nécessaires et surtout du règlement de leur frais et émoluments.

Conclusion :

Racheter les combles d'un immeuble présente un intérêt considérable pour le copropriétaire qui en a la possibilité : à court terme cela lui permet d'agrandir son appartement, et à long terme les m² ajoutés sont autant de plus value à la vente, ou plus simplement de réaliser un investissement.

Avant toute transformation, l'acquéreur devra toutefois s'interroger sur trois points : à qui racheter, pour quel finalité, et à quel prix.

Si les combles peuvent s'avérer être une bonne affaire, ils peuvent également être source d'un véritable contentieux dont le résultat peut s'avérer dramatique si, in fine, les juridictions de l'ordre judiciaire ordonnent la restitution des combles et leur remise en état.

Afin de se prémunir contre toute fin désagréable, l'acquéreur devra :

- Attendre que les résolutions de l'Assemblée générale concernant la cession et / ou les travaux qu'il envisage soient définitives.
- Comme tout maître d'ouvrage, il devra souscrire une assurance dommage-ouvrage, spécialement souscrite pour les travaux.
- Faire réaliser une construction conforme aux documents techniques annexés à la convocation à l'assemblée générale.

A défaut, même si le principe de la cession n'est pas remis en cause, les tribunaux pourraient condamner le copropriétaire à détruire l'ouvrage existant, et à reconstruire comme il avait été initialement prévu.

Ce qu'il faut retenir :

- **Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ;**
- **Dans le silence du règlement de copropriété, il conviendra de vérifier la qualification des combles : partie commune ou partie privative ;**
- **Qu'ils soient parties communes ou parties privatives, les combles peuvent être cédés avec l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires dans le premier cas, et sans autorisation de la copropriété dans le second ;**
- **Même dans l'hypothèse où aucune autorisation de travaux ne doit être sollicitée de l'Assemblée des copropriétaires, on ne saurait trop conseiller au copropriétaire intéressé par les combles de prévenir les autres copropriétaires.**
- **Cette simple précaution pourra éviter tout mal entendu avec les voisins et prévenir des contentieux nés, bien loin du bon droit et de l'intérêt à agir, des jalousies et des rancœurs.**

- Lorsque les combles sont rattachés à un lot pré-existant, il y a création d'un nouveau lot qu'il conviendra de mesurer, de numéroter, et d'insérer dans l'état descriptif de division.

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris
Cabinet HOCQUARD & ASSOCIES