

LES COMBLES

« De l'ombre à la lumière »

Introduction :

La loi du 10 juillet 1965¹ fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis divise les principes directeurs du fonctionnement d'une copropriété en deux grandes catégories : les principes contractuels (force du règlement de copropriété et respect des droits des autres copropriétaires) et les principes immobiliers (définition des caractéristiques fondamentales de l'immeuble : sa destination et son aspect extérieur).

Toutefois, aussi précise et précieuse que soit cette loi, le législateur de 1965 n'a pas qualifié chaque élément de l'immeuble, laissant cette mission au domaine du contractuel du règlement de copropriété.

Or force est de constater que, bien souvent, certains éléments de l'immeuble en copropriété ont échappé à toute qualification dans le règlement de copropriété, et se retrouvent de fait ni classés dans les parties communes ni classés dans les parties privatives.

Tel est le cas des garages, remises, caves, combles, grenierset de toutes les autres dépendances des locaux à usage d'habitation.

Ces dépendances sont bien souvent oubliées de tous, sans destination précise, sans affectation particulière, et toute la copropriété les délaisse jusqu'au jour où un copropriétaire y fait des travaux, demande l'autorisation d'y faire des travaux, ou se propose de les acquérir.

C'est précisément le point de départ de multiples contentieux car si tout le monde s'accorde à reconnaître que ces dépendances sont les accessoires des locaux d'habitation à usage principal de logement, à l'exception des garages et des parkings dont la dénomination est suffisamment explicite pour comprendre leur destination, les appellations de cellier, remises, combles ne renvoient pas directement à une affectation précise².

Cette situation n'a d'ailleurs aucunement été clarifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000 qui n'a pas modifié la loi de 1965 sur ce point.

¹ Loi N° 65 – 557 du 10 juillet 1965, publiée au Journal Officiel le 11 juillet 1965

² Juris-Classeur Construction, fascicule 91 – 20 « *Droit et obligations des copropriétaires sur les parties privatives et Destination des lots* », page 9, n° 51 et suivants

On pouvait légitimement attendre d'une telle loi que, profitant de sa volonté de définir le « logement décent »³, et ainsi de légiférer sur les « petits espaces à usage d'habitation », il soit consacré une disposition relative aux combles et autres dépendances accessoires qui ne sont pas définis par la loi, et le plus souvent oubliés par les règlements de copropriété.

Aussi, en l'absence de définition légale dans la loi de 1965, et en l'absence de précision contractuelle dans le règlement de copropriété, le juge est le plus souvent sollicité.

En l'absence de toute définition légale, réglementaire, ou conventionnelle, 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 bâtiment⁴

L'analyse de la jurisprudence démontre que, même s'ils sont définis 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 en 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 ces volumes utilisables tombés dans l'oubli de la mémoire collective.

Dès lors qu'un copropriétaire se propose de les acquérir, ou de les transformer, la négociation entre la copropriété et l'acheteur s'avère rapidement difficile et les calculs pour le prix sont souvent inexacts, la copropriété venderesse (ou le vendeur) proposant souvent un prix du m² par référence au m² du plancher d'appartement entièrement fini et aménagé⁵.

Ainsi, s'il n'existe pas un 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.

Ainsi préalablement à l'achat ou la transformation, le candidat à la propriété, ou aux travaux, devra s'informer sur la qualification des combles, partis communes ou des parties privatives (I), et devra avoir l'accord de la copropriété pour les travaux (II).

I/ LES COMBLES : PARTIES COMMUNES ET / OU PARTIES PRIVATIVES ?

La question de la qualification des combles est importante car elle conditionne le régime des autorisations de travaux, de vente, et de transformation :

³ Loi relative à la Solidarité et le Renouvellement Urbain, Loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000, publiée au J.O du 14 décembre 2000, p.19777, et son décret d'application n° 2002 – 120 du 30 janvier 2002, publié au J.O du 31 janvier 2002

⁴ Jean de VIGAN, « *les combles* », Dictionnaire général du bâtiment, DICOBAT, page 278, édition Arcature

⁵ Messieurs VIARD, MORAND et GOUVERNAIRE, « *Gestion de l'immeuble* », l'Actualité juridique – Propriété immobilière, 10 juillet / 10 août 1991, p. 557

- 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.
- 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 tiers⁶.

La qualification des combles est donc particulièrement importante.

A./ Les combles sont des parties communes :

En l'absence de tout classement des combles dans le règlement de copropriété dont l'énumération des parties communes et des parties privatives est énonciative et non limitative, il est délicat d'identifier clairement la volonté des copropriétaires de classer les combles dans les parties communes ou privatives.

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 effet, si le règlement de copropriété reste muet sur l'affectation des combles, la présomption de communauté de l'article 3 de la loi de 1965 s'applique.

Cet article énonce que « *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, il convient de relever que cette présomption de communauté n'est retenue par les tribunaux que lorsqu'il est parfaitement démontré que l'usage des combles est commun à plusieurs copropriétaires.

En effet, la Cour de cassation exige que les juges de première instance et les conseillers d'appel recherchent véritablement l'utilité ou l'usage de ces parties du bâtiment.

A défaut d'une telle recherche, les arrêts des Cours d'appel seront annulés pour défaut de base légale⁷.

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.

⁶ Article 26 de la loi du 10 juillet 1965

⁷ Cass.civ.3^{ème}, 14 février 1990, pourvoi n°88 – 17.781, Juridisque Lamy

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'immeuble⁸.

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'usage⁹.

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.

A l'inverse, si l'analyse de l'usage des combles révèle un usage exclusif à un copropriétaire, au sens de l'article 2 de la loi du 10 juillet 1965.

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 :

Afin d'identifier si les combles sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et peuvent être considérés comme les parties privatives de son lot, la Cour de cassation analyse en premier lieu si les combles en cause servent à l'usage de la copropriété.

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.

⁸ Cass.civ.3^{ème}, 30 mai 1995, Annales des loyers 1996, p.628

⁹ 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

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

L'usage exclusif a encore été relevé par la Cour de cassation qui affirme que le seul passage de canalisations sur la surface des combles ne suffit pas à lui conférer un usage commun¹¹.

Ainsi, l'usage commun ou privatif des combles est défini référence à la démonstration de l'absence d'usage commun ou exclusif de cette partie du bâtiment.

Toutefois, il convient de relever que la Cour de cassation se sert bien plus volontiers du critère des caractéristiques techniques des combles pour déduire l'exclusivité de leur usage et les qualifiés de parties communes.

2°) Sur les caractéristiques techniques :

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.

Il a en effet été jugé que l'usage exclusif des combles n'est revendicable que par le copropriétaire dont le lot permet d'accéder aux combles.

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 Cour 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.

La première conséquence de cette analyse étant que seuls les copropriétaires ayant accès aux combles peuvent prétendre à l'usage exclusif des combles.

Cette première observation faite, il convient de d'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.

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

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 Dejaksh, pourvoi n° 98 – 15.743, Juridisque Lamy

Ainsi, l'analyse de la jurisprudence constante de 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.

II/ LES TRANSFORMATIONS DES COMBLES :

La transformation des combles en locaux à usage d'habitation est à l'origine du contentieux le plus fourni.

L'hypothèse la plus simple et la plus fréquente est la suivante : un copropriétaire souhaite transformer les combles en pièces à usage d'habitation.

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 se divise en interrogations distinctes : la première concerne le principe de la transformation (respect de la destination de l'immeuble), l'autre concerne l'application de ce principe (l'exécution de ses travaux).

Ainsi, le copropriétaire qui souhaite transformer des combles en pièce à usage d'habitation ne peut éviter les interrogations sur la destination de l'immeuble (A) et sur les règles de majorités lors des votes de l'Assemblée (B).

A./ La transformation 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 la transformation des combles ne doit 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.

En réalité, deux interprétations de l'article 9 sont possibles, et correspondant d'ailleurs à l'évolution de la position de la jurisprudence.

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

- **la première position est celle qui ressort d'une interprétation restrictive** des dispositions de l'article 9 :

Il était admis que la transformation des locaux accessoires en locaux à usage d'habitation est par essence de nature à porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La jurisprudence était constantes sur ce point et exigeait une décision prise à l'unanimité par les copropriétaires¹⁶.

- **la seconde position est celle qui ressort d'une interprétation libérale** des dispositions de l'article 9 :

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 »).

En d'autre terme, si un immeuble est à usage d'habitation, la transformation des combles en pièce à usage d'habitation va dans le sens de la destination générale de l'immeuble.

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'immeuble.

Cette position avait été développée par la Cour de cassation dans un arrêt isolé de 1977¹⁷.

Il a fallu attendre 1986 pour que la Haute juridiction assouplisse sa position et consente un revirement de jurisprudence¹⁸ qui sert aujourd'hui de fondement à une jurisprudence désormais constante¹⁹.

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* »²⁰

¹⁶ Cass.civ.3^{ème}, 16 octobre 1979, consorts Deporcq : Dalloz 1980, I.R 233 et s

Cass.civ.3^{ème}, 28 mars 1984 : Dalloz 1985, p.410,note Giverdon

¹⁷ Cass.civ.3^{ème}, 29 novembre 1977 : JCP 78, II, p.95

¹⁸ Cass.civ.3^{ème}, 10 décembre 1986 : SDC résidence Alexandre Dumas : Dalloz 1987, 146

¹⁹ 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

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, Juridisque Lamy

²⁰ « *Structure de l'immeuble en copropriété : Parties privatives et parties communes* », Revue Trimestrielle de Droit civil 1982, p.624

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 pourront pas être transformés en locaux à usage d'habitation.

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

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

Comme nous venons de le voir, 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'immeuble²¹.

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.

- **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.

²¹ Cf arrêts cités en note n°19

- **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 25²².

- **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 1965²³.

Conclusion :

En définitive, transformer les combles en pièce à usage d'habitation présente un intérêt considérable pour le copropriétaire qui en a la possibilité : à court terme celui permet d'agrandir son appartement, et à long terme les m² ajoutés sont autant de plus value à la vente.

Avant toute transformation, le copropriétaire devra toutefois être vigilant sur les points que nous avons abordés.

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, il est ordonné la restitution des combles et leur remise en état.

Si les combles peuvent permettre à un copropriétaire de passer de l'ombre à la lumière, ils ne doivent pas pour autant devenir le « maillon faible » du lot privatif de copropriété.

Ce qu'il faut retenir :

- **Les combles sont des espaces libres qui peuvent être incorporés au lot de copropriété auquel il donne l'accès.**
- **Dans le silence du règlement de copropriété, il conviendra de vérifier la qualification des combles : partie commune ou partie privative**

²² 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

²³ 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

- Lorsque la qualification sera donnée aux combles, le copropriétaire devra obtenir les autorisations nécessaires à la transformation et aux travaux.
- Même dans l'hypothèse où aucune autorisation de travaux ne doit être sollicitée de l'Assemblée des copropriétaires, on ne saurait trop conseiller au le 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.

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris

Cabinet HOCQUARD & ASSOCIES