

Superposition et imbrication des domaines publics et privés

par C. LAGARDE

RÉSUMÉ

L'urbanisme actuel réalise beaucoup d'ensembles immobiliers complexes dans lesquels domaine public et domaine privé sont imbriqués.

Mais des cas de superpositions existent depuis la création du domaine public, avec application, entre autres, du droit de superficie et de certains droits coutumiers qui apportent chacun des solutions particulières.

L'inaliénabilité du domaine public entraîne certains problèmes juridiques résolubles comme celui de consentir des servitudes sur le domaine public, et d'autres non résolubles comme celui de faire entrer un domaine public dans une copropriété.

Actuellement une solution permet cette imbrication, c'est la division en volumes qui entraîne une nouvelle façon de penser, c'est celle de vendre et d'acquérir une propriété immobilière au "cubage", avec l'accession à un droit à construire bien défini.

Pour ce faire, il faut :

- 1) établir un état descriptif de division, qui définit les volumes et les servitudes liant ces volumes entre eux ;
- 2) établir un règlement de jouissance ;
- 3) instituer une association syndicale ;
- 4) dresser une grille de répartition de charges.

La technique de la division en lots de volume : solution d'avenir ? probablement mais tous les problèmes ne sont pas encore résolus.

Autre question liée au manque d'inscriptions de servitudes sur le domaine public.

Vous parler de superposition de domanialités semble a priori une gageure. La superposition de deux propriétés est théoriquement impossible consécutivement à l'article 552 du Code Civil, mais on peut apparemment tourner la difficulté en créant par exemple des servitudes ou en établissant le régime de la copropriété.

Nous butons contre de nouvelles barrières si nous voulons y faire entrer une collectivité publique, car servitude ou copropriété se heurtent au principe de l'inaliénabilité du domaine public. Alors, comment a-t-on pu réaliser des ensembles immobiliers complexes où propriétés privées et propriétés publiques s'imbriquent si totalement.

Superposition des domaines publics et privés — Historique

Les actions d'urbanisation consistent en général à juxtaposer différentes fonctions urbaines : l'immeuble d'habitations, l'école, la mairie, les voies de circulation, les espaces verts ; j'ai dit juxtaposer, c'est-à-dire implanter côte à côte. Toutefois, depuis quelques années, divers facteurs : augmentation des prix fonciers, techniques de construction, conception renouvelée de l'aménagement urbain, ont amené à superposer et imbriquer ces fonctions. Les exemples sont fréquents, voyants, et la plupart connus de vous tous, mais ces problèmes de superposition des différentes domanialités sont-ils si récents ?

Les premières situations ont été créées à partir du moment où l'ordonnance de Moulins a été rendue. Cette ordonnance de février 1566, entre autres choses (1), déclarait le domaine royal inaliénable, plus précisément les biens de la Couronne classés dans le "grand domaine".

La règle du bien accessoire n'a pas été appliquée aux caves et galeries qui étaient aménagées sous les voies publiques avant l'Edit de Moulins. Des usines établies sur des cours d'eau navigables et flottables ne font pas partie du domaine public, lorsque leurs propriétaires ont pu faire état de titres d'acquisition antérieurs à 1566.

Plusieurs arrêts du Conseil d'État créent des situations comparables. En 1964, le Conseil d'État relève qu'un pont édifié par le propriétaire d'un moulin pour les besoins de son exploitation était une propriété privée et ne constituait pas une dépendance du domaine public. Dans un arrêt de 1971, le Conseil d'État a estimé que des galeries situées dans le sous-sol de voies publiques n'étaient en rien "compte tenu de leur profondeur (13 m) et de leur destination (collecter des eaux souterraines pour l'usage privé des riverains) des éléments ou des accessoires de ces voies".

Le Tribunal Administratif de Paris a estimé que le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'immeuble de la gare du Luxembourg faisaient partie du domaine public ferroviaire, mais il a refusé de ranger dans le domaine public les étages supérieurs qui sont constitués de logements.

Et je ne vous citerai que pour mémoire les opérations plus récentes, telles que la gare Maine-Montparnasse, la gare de Paris-Gobelin, encore la gare de la Glacière-Gentilly, le complexe de La Défense, de certaines villes nouvelles : Marne-la-Vallée (quartier du Mont d'Est), Evry (Agora, complexe gare, quartier d'Evry I, quartier des passages), Cergy-Pontoise (Tour EDF-GDF, complexe gare, etc...), à Paris dans l'aménagement des Halles, le quartier du Front du Lac à Créteil, la Part Dieu à Lyon.

L'application de l'article 552 du Code Civil n'est pas évidente même dans le domaine public naturel, telle la Loi du 28 novembre 1963 où sont incorporés dans le domaine public maritime "le sol et le sous-sol de la mer territoriale" alors que la mer territoriale elle-même ne fait pas partie du domaine public et que par contre l'eau d'un cours d'eau domanial en fait partie.

Droit de superficie

Je ne peux pas ne pas citer l'article 552 du Code Civil :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines et des lois et règlements de police".

Mais il s'agit toutefois d'une présomption simple susceptible de s'effacer devant la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription.

C'est ainsi que la doctrine et la jurisprudence ont admis depuis longtemps l'existence du "droit de superficie", c'est-à-dire du droit qui consiste à être propriétaire de constructions édifiées sur un terrain appartenant à autrui (le mot superficie ne désigne pas la surface géométrique du sol, mais les objets qui se trouvent sur le sol).

L'article 553 du Code Civil précise que "les constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir". Le législateur commence donc par poser par présomption que les constructions appartiennent au propriétaire du sol. Il s'appuie sur la réalité des faits. Mais le même article ajoute "si le contraire n'est pas prouvé", et la présomption de propriété peut céder devant la preuve du contraire. Cet article permet donc d'envisager les constructions sur le terrain d'autrui. Il l'autorise. La propriété des constructions n'est pas nécessairement rattachée à la propriété du sol. Deux propriétaires, celui du sol et celui des constructions verront le droit tiré du sol.

A ce que je sache, les mots "droit de superficie" ne sont prononcés par aucun article du Code Civil. Cependant le silence du Code ne permet pas de contester son existence ou sa légalité. L'utilisation de ce droit se fait dans d'autres pays qui ont donné à ce droit la nature du droit réel de propriété. La France n'a donné aucune qualification à la superficie. La majorité des auteurs et la doctrine unanime en font un droit de propriété immobilière. Elle forme une propriété immobilière distincte de celle du sol ; elle est par nature perpétuelle, et susceptible d'hypothèques ; il n'y a pas indivision entre le superficiaire et le propriétaire du sol.

La possibilité d'acquérir à l'amiable ou par expropriation la propriété du tréfonds indépendamment de la surface a été reconnue par la jurisprudence depuis l'apparition des chemins de fer et le percement de tunnels (2).

Par ailleurs, et pas uniquement par la jurisprudence, les atteintes portées par le législateur au principe de l'article 552 abondent : lois du 21 avril 1810 sur les mines (3), du 8 avril 1898 sur la propriété des eaux (4), du 31 mars 1924 sur la circulation aérienne (5), du 16 décembre 1967 relative au régime et à la répartition des eaux, du 16 octobre 1969 sur la houille blanche et sans compter les nombreux règlements d'urbanisme dont ceux limitant la hauteur des constructions.

Une méthode a consisté à construire des ouvrages sur pilotis et à céder des parcelles sur lesquelles venaient s'appuyer ces pilotis. A chaque propriétaire correspond une ou plusieurs parcelles : solution intermédiaire dite méthode de Grenoble, appliquée à un immeuble de bureaux devant enjambrer le complexe gare à Evry ; une autre parcelle destinée à recevoir la cuve à mazout a été vendue au propriétaire de cet immeuble, afin de mieux assurer l'indépendance totale des propriétés.

L'emprise au sol des piliers peut d'ailleurs être donnée à bail à construction si la collectivité veut rester propriétaire du sol. C'est le montage qui a été retenu dans le quartier des Sept Mares à Saint-Quentin-en-Yvelines.

Une autre solution dite Coutume de Rennes instaure un régime de construction d'immeuble original, où la propriété du sol et celles des constructions se trouvent dissociées. La propriété se divise par tranches horizontales, chaque propriétaire étant propriétaire de son plancher, des murs entourant ce niveau, de la tranche de la cage d'escalier, d'un droit d'accrochage au plafond, le sol appartenant au propriétaire du rez-de-chaussée. Ce système de propriété divisée est pratiquement abandonné depuis l'institution de la copropriété. Dans un tel système, les propriétaires de niveaux supérieurs n'ont sur le sol, ni droit de propriété, ni droit de propriété indivise ni millièmes de copropriété et ne possèdent donc qu'une tranche de superficie.

Je ne citerai que pour mémoire d'autres cas où l'exercice d'un double droit de propriété sur un fonds unique se rencontre dans certaines institutions anciennes et à travers certaines coutumes : le bail à convenant ou à domaine congeable (6), l'évolage (7), le droit de bandites et terriers de l'ancien Comté de

pas, et le plus proche de nous la concession immobilière et le bail à construction.

L'article 664 du Code Civil, abrogé par la Loi du 28 juin 1938, autorisant la division de la propriété d'une maison par étages, plus que l'article 553, tendait à détacher le droit de superficie de la propriété du sol.

Le droit de superficie constitue-t-il un aspect marginal d'un droit de propriété dont l'application peut se situer géographiquement ou bien permet-il, dans une large mesure de résoudre les problèmes d'utilisation du sol ? L'absence de dispositions légales, les discussions que suscite sa nature juridique, inciteraient à conclure à la première proposition. Or la seconde proposition se révèle aussi exacte. Mais avant d'aller plus loin, voyons les problèmes particuliers que pose la domanialité publique.

L'article 552 du Code Civil et la domanialité publique

La présomption édictée par l'article 552 du Code Civil joue également en faveur de la collectivité publique propriétaire d'un terrain dépendant du domaine public et qui se trouve, de ce fait, également propriétaire du tréfonds et de l'espace aérien. Mais cette règle n'implique nullement que la domanialité publique du sol entraîne nécessairement, et sans aucune limite, la domanialité publique du dessus et du dessous. La domanialité publique, limitée en surface, où elle coexiste avec les propriétés riveraines, l'est également dans la troisième dimension. Rien ne s'oppose, dès lors, en principe, à ce que l'espace aérien situé au-dessous de la limite supérieure correspondant aux besoins effectifs, présents et futurs de la collectivité, ou le tréfonds situé au-delà de sa limite inférieure, puisse faire l'objet d'une appropriation privée.

L'inaliénabilité du domaine public entraîne l'impossibilité de consentir des servitudes ou une copropriété sur celui-ci.

La cohésion de l'ensemble complexe exige que des servitudes grèvent les différents lots, obligation aussi bien vis-à-vis des lots privés que du domaine public. Or, une servitude de droit privé constituant un droit réel, s'analyse comme un démembrement du droit de propriété qui heurte le principe de l'inaliénabilité du domaine public. Cependant, le Conseil d'État a plusieurs fois admis la validité de servitudes consenties sur des immeubles avant leur classement dans le domaine public, et à condition qu'elles soient compatibles avec l'affectation découlant de la domanialité publique.

Il résulte, a contrario, de cette jurisprudence que la constitution de servitudes sur un domaine public préexistant ne peut être autorisée que par un texte législatif telle l'ordonnance du 4 février 1959 pour la réalisation de l'opération Maine-Montparnasse.

Mais la doctrine paraît indiquer une évolution plus favorable. Le décret du 3 octobre 1969 portant déclassement de certaines dépendances de la gare des Gobelins en vue d'une opération de construction, a admis la constitution de servitudes sans autorisation législative sur les volumes conservés dans le domaine public sous la condition, évidente, que la constitution et l'exercice de ces servitudes ne fassent

pas obstacle aux aménagements qu'exige ou que viendrait à exiger le fonctionnement du service public. Il reste également la possibilité de déclasser le volume en cause, créer les servitudes et d'établir un nouvel acte de classement.

D'ailleurs, les aisances de voiries, tels le droit d'accès, le droit de vue et le droit de déversement des eaux, ne seraient-elles pas des servitudes, les titulaires en ayant les mêmes garanties.

Si la loi de 1965 n'exclut pas expressément de son champ d'application l'acquisition d'un lot de copropriété par la collectivité publique en vue de son classement ultérieur dans le domaine public, son économie générale semble toutefois le prohiber au vu des règles de la domanialité publique. La loi du 10 juillet 1965 entend régir "tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes". Il apparaît, dès lors que l'application de la loi suppose l'existence de lots comprenant à la fois des parties privatives et des parties communes, ces deux éléments étant par nature indissociables.

Un lot classé dans le domaine public comporterait lui aussi une quote-part de parties communes, quelle serait la nature juridique de celles-ci. Les décisions, notamment celles d'acquisition ou de cession immobilière, doivent être prises à une certaine majorité, la collectivité publique minoritaire pourrait se voir imposer la cession d'une partie de sa propriété, situation inconcevable.

A ces arguments juridiques, s'ajoutent des arguments d'ordre pratique où la domanialité publique n'est pas en cause. Le régime de la copropriété est un véritable carcan législatif et a un inconvénient majeur, c'est son caractère non évolutif. L'incompatibilité des impératifs en présence semble suggérer alors la création d'une organisation juridique différente.

Incapacité à appréhender l'ensemble d'une opération où s'imbriquent des lots de domaine public, inaptitude à régir une opération nécessairement évolutive, difficulté de gestion ultérieure, sont autant de facteurs qui ont incité les aménageurs d'ensembles complexes à rechercher des solutions plus appropriées.

La division en volume

Notion de volume

La notion de droit de superficie est le point de départ nécessaire à toutes conceptions modernes de l'utilisation des surfaces constructibles sans que le constructeur soit maître de la totalité des droits de propriété du sol et du tréfonds. A cet égard, la construction en volumes apparaît comme l'application la plus récente du droit de superficie. A côté du bail avec permission de bâtir, du bail à construction, il va désormais devenir classique de citer à titre d'exemple du droit de superficie, la construction en volumes. Les réalisations de la pratique sont là pour convaincre les sceptiques. L'apparition d'édifices où se trouvent imbriquées des constructions de nature et de finalité diverses unies par un lien de solidarité indivisible, en

un mot l'apparition d'ensembles immobiliers complexes a imposé de recourir à une notion technique et juridique nouvelle : celle du volume.

Mais qu'est-ce dont que cette division en volumes ?

Je ne peux que citer le Doyen SAVATIER, repris par de nombreux auteurs "on pourra acquérir l'habitude de traiter l'espace comme une sorte de chose susceptible d'être appropriée et vendue au "cubage", étant individualisée sur une figure de géométrie cotée ou descriptive, établie à partir du sol".

La division en lots de volume est donc l'opération par laquelle le praticien établit un droit de superficie sur le sol, la plupart du temps dans un ouvrage complexe et lorsqu'il y a imbrication des domaines public et privé, ce qui n'est pas obligatoire. Elle permet d'obtenir en fin de compte un ensemble de projections diverses, superposées ou emboîtées et qui, en première approche, sont parfaitement indépendantes juridiquement. En fait, un réseau de servitudes, souvent réciproques, les lie.

Nous avons vu comment le droit de volume a pu se créer en s'appuyant sur la législation existante. Les ouvrages complexes sont donc créés. Ils peuvent être vendus, hypothéqués, divisés. Ils doivent donc être identifiés, car ils sont soumis au régime de la publicité foncière. Il faut donc pour cela dresser un état descriptif de division.

L'État descriptif de division

Il faut d'abord localiser l'ensemble qui sera divisé, par l'assiette cadastrale, limite de la propriété, mais qui n'a plus de rapport avec le sol naturel. Dans cette pyramide qui va jusqu'au centre de la Terre sont inscrits tous les volumes faisant partie de cet ensemble.

Les volumes proprement dits sont divisés, s'il y a lieu, en fractions simples qui ont la forme de parallélépipède, dont les génératrices verticales peuvent être déterminées par des simples cotes rattachées à la parcelle, mais il est préférable de les déterminer en coordonnées Lambert. On peut faire appel à des hauteurs pour les limites inférieures et supérieures (qui peuvent ne pas être horizontales, par exemple pour des rampes d'accès), mais comme dans la plupart des cas, la référence au sol naturel est impossible, on utilise donc le système NGF. Il y aura deux cotes pour un lot quelconque, une cote pour les lots tréfonds et élévation. Cet état descriptif est accompagné de plans à différents niveaux et de coupes.

La période idéale pour élaborer un état descriptif serait une fois l'édifice achevé, mais elle a le gros inconvénient de retarder la commercialisation. Avant le début des travaux, il faut travailler sur des documents fournis par l'architecte, susceptibles de modifications et d'une imprécision incompatible avec la précision recherchée. Finalement la solution qui paraît la plus satisfaisante est la période de construction, plus précisément à la fin du gros œuvre. L'état descriptif peut être réalisé pendant la durée des finitions.

L'élaboration consiste d'abord à analyser le projet afin de définir un découpage grossier, pour connaître l'usage et l'affectation de chaque partie du bâtiment.

Plusieurs locaux peuvent être groupés ou au contraire rester individualisés d'après leurs gestions futures et s'ils seront affectés ou non au domaine public.

Pour les murs, le principe de la mitoyenneté est retenu généralement, mais il se peut que les murs porteurs fassent l'objet d'un lot à part. La mitoyenneté peut exister entre un lot de propriété privée et un lot classé dans le domaine public, il y eut un arrêt du Conseil d'État en 1900 dans ce sens.

Horizontalement, le problème est de savoir si l'on incorpore au lot le plafond (qui constitue le plancher du lot supérieur), le plancher (qui est aussi le plafond du lot inférieur), s'il y a également mitoyenneté, ou, autre solution qui a été parfois adoptée, en faire un lot à part.

Ce "plancher-plafond" est souvent appelé dalle. La dalle appartient au volume dont elle forme le toit : l'étanchéité concerne le lot inférieur et il paraît normal que ce soit le propriétaire de celui-ci qui l'entretienne. Mais l'étanchéité est le plus souvent endommagée par le propriétaire du dessus, donc il paraît plus logique à certains d'attribuer la dalle au lot supérieur et dont elle forme le plancher. Que de problèmes de contentieux n'existeraient pas si techniquement l'étanchéité pouvait être située sous la dalle. Le problème vient à se compliquer lorsque plusieurs lots viennent à se partager la propriété de la dalle, c'est pourquoi lorsque plusieurs propriétaires sont sur ou sous cette dalle, il est parfois préférable d'en faire un lot à part entière.

La relativité même de ces solutions prouve bien qu'aucune n'est généralisable. Celle qui sera retenue sera le plus souvent fonction de l'interlocuteur qui, selon sa nature juridique et l'affectation qu'il souhaite donner au volume dont il se rend acquéreur, exigera telle ou telle solution. Plus qu'un choix délibéré et raisonné en fonction d'avantages et d'inconvénients, la solution adoptée résultera d'un compromis entre les souhaits de l'aménageur et ceux du preneur. En tout état de cause cependant, nous cherchons à ce que la même solution soit adoptée pour l'ensemble de la division.

La souplesse de la division en volumes réside dans la possibilité de diviser certains volumes, d'en réunir certains selon les critères de réunion des parcelles (même appartenance et contiguïté), et possibilité d'établir une copropriété, sur un ou plusieurs lots de volume, même si rien ne s'y oppose, sur plusieurs lots de deux ensembles distincts, le service des hypothèques y voyant quand même un inconvénient pour pouvoir inscrire ces copropriétés sur ses fiches.

Dans le centre gare de Cergy-Pontoise, il a été créée une grande parcelle de plus de 6 hectares sur laquelle a été établi un premier état descriptif créant onze lots dont un lot "surplus" que l'on redécoupe au fur et à mesure de l'avancement des projets et des travaux. Cela aurait été impossible en copropriété.

Les servitudes

L'état descriptif définit non seulement la localisation et les dimensions de chaque lot, mais aussi les servitudes qui lient les lots entre eux. Il existe à la fois des servitudes générales et des servitudes particulières.

Les servitudes générales grèvent tous les lots ou leur ensemble. Dans les ensembles immobiliers coexistent des servitudes d'urbanisme et des servitudes privées. Dans cette dernière catégorie, se trouvent :

- les servitudes d'appui, servitudes à titre perpétuel qui obligent chaque volume à supporter le ou les volumes supérieurs ;
- les servitudes de passage de réseaux et de gaines techniques dont l'entretien revient à la charge des bénéficiaires. Elles sont donc complétées par des servitudes de passage nécessaires à l'entretien ;
- les servitudes de mitoyenneté ;
- les servitudes d'accrochage.

L'ensemble de ces servitudes sont regroupées en un seul chapitre. Par contre, les servitudes particulières sont propres à chacun des lots :

- servitudes d'appui, mentionnées que lorsque l'appui s'exerce en un endroit précis, pilier par exemple. Elles entraînent des servitudes de passage et de fondation ;
- servitudes d'accrochage dans le cas où les murs n'appartiennent pas au lot ;
- servitudes de passage, très diverses ;
- servitudes de jours, de vue, de prospect, enfin toutes les servitudes classiques en matière de construction.

Il faut veiller aussi, dans l'état descriptif, à préciser la réciprocité des servitudes particulières.

Ces lots sont juridiquement très indépendants les uns et les autres, mais cependant, techniquement, tous ces ensembles sont indissociables. Un réseau de servitudes organise donc les rapports entre eux, mais ne permet pas à lui seul, le bon fonctionnement de l'ensemble. C'est pourquoi l'état descriptif est complété par un règlement de jouissance et aussi par les statuts de l'association syndicale qui gèrera les parties communes.

Le règlement de jouissance

Le règlement de jouissance se rapproche beaucoup du règlement de copropriété, et en fait il le copie beaucoup.

Ce règlement définit les droits, les obligations et responsabilités des propriétaires, fixe les règles de gestion, précise les coefficients de répartition des charges communes et fait mention de l'organe de gestion.

Beaucoup d'articles sont communs au règlement de copropriété et au règlement de jouissance, précisant le contenu de l'acte, distinguant les parties privatives des parties communes (et des parties domaine public dans le règlement de jouissance), droits et obligations des propriétaires sur les ouvrages et sur l'usage des immeubles et répartition des charges.

Par contre, le fait de ne pas se rattacher de manière officielle au règlement de copropriété permet aux praticiens d'y rajouter d'autres articles. Ce sont essentiellement les clauses relatives à l'entretien des structures porteuses et des dalles, celles relatives

à la création de l'association syndicale qui assurera l'administration et la gestion de l'ensemble, celles relatives aussi aux assurances.

Les associations syndicales

Les associations syndicales peuvent présenter le caractère d'associations syndicales libres ou autorisées. Les premières sont des organismes de droit privé constituées par le mutuel consentement de tous les membres. Ces associations sont régies par les statuts librement acceptés par tous les propriétaires adhérents, nous pouvons considérer que leur accord est réalisé dès la signature de l'acte d'acquisition.

Les secondes sont des établissements publics, ce caractère leur est conféré par le fait qu'elles sont l'objet d'une autorisation préfectorale. L'association étant soumise à la tutelle du préfet, celui-ci peut ordonner l'exécution des travaux urgents dans l'intérêt de tous et en inscrire d'office le coût au budget.

Chacune a ses avantages et ses inconvénients, mais on peut instituer d'abord une association syndicale libre, car l'article 8 de la loi du 21 juin 1865 prévoit que les associations syndicales libres peuvent être converties en associations syndicales autorisées par arrêté préfectoral, et non l'inverse. Cette conversion peut être un moyen efficace d'annihiler une minorité de blocage.

Je ne parle que pour mention des associations syndicales forcées qui, trop contraignantes, n'ont jamais été utilisées, à ma connaissance.

L'association regroupe les preneurs qui se sont engagés à adhérer dans les actes de cession, y compris les personnes publiques pour les terrains classés dans le domaine public. Pour les lots faisant l'objet de copropriété, les copropriétaires sont souvent représentés par le syndic pour raison de commodité. Les associations syndicales peuvent recevoir la propriété des ouvrages dont elles assument la gestion.

Elles fonctionnent à quelque chose près comme un syndicat de copropriété : assemblée générale, majorité, bureau qui en est l'organe exécutif. Elles peuvent être employeurs : gardien, personnel d'entretien.

Les grilles de répartition de charges

Avant d'établir des grilles de répartition de charges, la première chose à faire est de recenser les différentes charges possibles, ce qui n'est pas toujours évident. Ensuite, il faut, pour chacune de ces grilles, établir des principes généraux de répartition de ces charges, et cela en accord, si possible, avec les futurs utilisateurs. Il est nécessaire de distinguer les charges générales qui intéressent l'ensemble de l'immeuble et qui seront réparties entre tous les lots, et les charges particulières qui n'en intéressent qu'une partie. En général, chacun doit payer en fonction de l'usage qu'il fait de l'équipement.

Cela aboutit à la détermination d'un coefficient appelé coefficient de fréquentation. Les locaux sont d'abord classés en diverses catégories : bureaux ne recevant pas de visiteurs, bureaux recevant des visi-

teurs ou ouverts au public, commerces, logements, équipements publics comme une école, annexes et réserves, parcs de stationnement. Il est tenu compte du nombre d'usagers au mètre carré, visiteurs et sédentaires. Ce coefficient dit d'usage, est multiplié par un coefficient d'occupation correspondant au nombre moyen d'heures d'occupation à la journée. Ce coefficient est pondéré par le fait que les locaux sont desservis ou non par des espaces publics extérieurs au complexe. Les solutions sont différentes d'un ensemble à l'autre, cas où les charges sont réparties pour une dalle et ouvrages extérieurs aux tours comme à l'EPAD, et à l'intérieur des bâtiments, mais en général, les coefficients calculés sont assez homogènes.

Nous pouvons trouver par exemple :

Grille concernant la reconstruction, les gros travaux. Les dépenses sont engendrées par tous les travaux de reconstruction totale ou partielle d'ouvrages importants ainsi que la prime d'assurance multirisque. Cette grille concerne tous les propriétaires et est ventilée entre les différents lots en tenant compte des surfaces réelles.

Grille concernant la gestion courante des superstructures. Ce sont les dépenses entraînées par la gestion administrative, les petits travaux d'entretien et de nettoyage des immeubles communs, leur éclairage, la surveillance, cela réparti à l'aide de la surface pondérée selon la fréquentation.

Grille concernant l'entretien des façades mesurant les surfaces vitrées et les surfaces pleines, pondérées par une estimation de la fréquence et du coût de chaque type de nettoyage.

Grille concernant le chauffage semblant a priori simple en utilisant des compteurs, mais le problème est compliqué par le fait que les compteurs ne sont pas très fiables et qu'il y a des pertes entre le compteur principal et les compteurs particuliers. D'autres critères s'appuient sur puissance installée dont la détermination prend en compte le système de chauffage utilisé, l'orientation du local et sa déperdition calorifique. La répartition doit être bien étudiée car ces charges représentent une part très importante de l'ensemble des dépenses.

Grille concernant les ascenseurs dont les calculs tiennent compte du coefficient d'usage, du coefficient d'étage appliqué en matière de copropriété, des surfaces des lots.

Grille concernant l'eau chaude sanitaire, adopté la grille de la gestion courante des superstructures, mais on tient compte à ce que les logements et les commerces bénéficient souvent de comptages particuliers.

Grille concernant les groupes électrogènes pour assurer la continuité de l'alimentation électrique, en cas de panne, pour secourir quelques équipements principaux.

Cette liste n'est pas exhaustive.

La division en lots de volume n'existe que depuis une vingtaine d'années et des progrès très impor-

tants ont été réalisés aussi bien par la compréhension de la technique de division en volumes que par la pratique de l'état descriptif.

Il est logique de s'interroger sur le devenir, d'une part des divisions en lots de volume, et d'autre part des ensembles immobiliers ainsi divisés.

La technique de la division en lots de volume est certainement appelée à un bel avenir ; les réalisations d'aménagement et surtout de réhabilitation d'anciens centres villes se font et se feront sans tenir compte des contraintes juridiques, sans se préoccuper des superpositions possibles de propriétés publiques et privées. A cet égard, la lecture de brochures telle que "Espaces Collectifs : statuts et règles d'usages" éditée par le Service Technique de l'Urbanisme du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie est très instructive, ainsi que certains projets architecturaux dans lesquels un urbanisme réellement spatial est conçu.

Cependant, plus le recours aux volumes deviendra systématique, et plus l'absence de textes législatifs ou réglementaires se fera sentir. Sans une réglementation qui vienne suppléer aux omissions toujours à craindre du plus consciencieux des praticiens de l'état descriptif, on peut se demander comment fonctionneront les propriétés en volumes.

La superposition des volumes ne manque pas également de soulever de délicats problèmes en matière d'assurance. Quant à la reconstruction, elle devra être identique à l'immeuble détruit. Il est curieux de remarquer que les règles d'urbanisme sont opposables au propriétaire du volume détruit, au moment de sa reconstruction. Si les nouvelles règles imposent une limitation en hauteur, par exemple, le propriétaire restera bien le maître de son volume initial, sans toutefois pouvoir le reconstruire dans sa totalité.

Toutes les solutions ne sont pas encore trouvées, mais le principe est en place. La réalité de la construction en volumes ne peut pas être mise en question.

Cet exposé, vous devez vous en douter, est loin d'être complet, il aurait fallu écrire un livre sur ce sujet, mais cela a été déjà fait et par d'autres personnes plus compétentes que moi dont, en plus de ma petite expérience personnelle, j'ai largement consulté les écrits. Je peux citer entre autres :

"Le domaine public" Jean DUFAU, éditions du Moniteur.

"Les divisions de propriété en lots de volume", Philippe JAUFFRET, mémoire pour le diplôme de l'ESGT.

"Urbanisme et superpositions de propriétés publiques et privées", Jean-Philippe MENG, Service Technique de l'Urbanisme.

"Division de la propriété immobilière en volumes cessibles", Elisabeth SOMMIER, formules commentées JCP édition notariale.

"Pratique et évolution de la copropriété", 73^e Congrès des notaires de France. Strasbourg 1976.

De plus, je vous prie de bien vouloir excuser les erreurs qui auraient pu se glisser, et qui peuvent être rectifiées lors du débat qui va s'ouvrir.

ADDITIF

Encore un petit mot sur un point d'une certaine importance, ce sont les rapports Cadastre — Domaine Public.

Quand j'ai fait mes débuts dans la profession, j'avais une très vague idée de la notion de domaine public, tout en faisant la différence entre domaine public et domaine privé des collectivités publiques. J'ai cru que toutes les parcelles privées étaient numérotées et que le territoire non numéroté faisait partie du domaine public (routes, chemins, cours d'eau, etc...). Comme l'ignorance simplifie les choses !

Depuis j'ai appris, entre autres, que les voies d'un grand ensemble non numérotées pouvaient appartenir à la copropriété, que les mairies, les palais de justice, les monuments historiques, les stades municipaux, les locaux scolaires, faisaient partie du domaine public, par différents arrêts du Conseil d'État, en application du principe que les immeubles des collectivités publiques qui ont été spécialement aménagés en vue de l'exécution des services publics auxquels ces immeubles ont été affectés, sont numérotés.

La lumière s'est faite en lisant la "Notice sur la délimitation des propriétés publiques" écrite par l'École Nationale du Cadastre. Il y est fait mention d'un

domaine public cadastral, différent du domaine public traditionnel et dont la définition est qu'il est constitué de portions de territoires ne donnant pas lieu à constitution de parcelles productrices de revenus. Tout s'éclaire et devient très logique, par là-même que nous nous trouvons en présence du fait que le cadastre n'est pas un document foncier mais un document fiscal.

Bien, mais il en résulte un grave problème, consécutive à la liaison qui existe entre le cadastre et le fichier immobilier. Que deviennent les servitudes établies sur un lot de volume appelé à entrer dans le domaine public ? Ne créez pas de divisions en volumes, nous rétorquera-t-on !

Bon, mais déclassez un chemin et aliénez-le. Où sont inscrits les réseaux qui passent dedans ? Il ne suffit pas de contacter les concessionnaires locaux. Le problème s'est posé à Cergy-Pontoise. Nous avons acquis un chemin rural déclassé sis sur la commune d'Eragny-sur-Oise. Nous avons revendu ce terrain, vierge de toutes servitudes, réquisition hypothécaire à l'appui... et les travaux ont failli endommager un câble des Télécommunications à grande distance et qui dépend directement de la Direction Nationale des Télécommunications.

Je soumets le problème à votre attention.

NOTES

(1) *Otaït aux gouverneurs de province le droit d'accorder des lettres de grâce, et de lever des impôts sans l'autorisation du roi, fixait le mode de nomination et d'examen des juges, régularisait la hiérarchie des tribunaux et la procédure, reconnaissait aux parlements le droit de remontrances, enlevait aux magistrats municipaux la connaissance des causes civiles, interdisait les banquets et assemblées de confrérie, etc...*

(2) *Voir l'arrêt de la Cour de Cassation du 1^{er} août 1866, qui casse un arrêt de la Cour d'Appel de Paris, pour violation des articles 552 et 553 du Code Civil. Dans les attendus, nous pouvons noter "le dessous peut être détaché du sol par fractions qui forment à leur tour, et par elles-mêmes, une chose essentiellement distincte et susceptible d'appropriation particulière". Il n'est même pas précisé de fractions horizontales.*

(3) *Cette loi et les lois subséquentes (17 juillet 1880 et 7 juin 1949) devaient procéder à une dissociation du sol et du tréfonds. Une loi crée en effet, une propriété immobilière distincte de la surface du sol. Ce droit revêt les mêmes caractères que le droit de propriété portant sur le sol : il peut être vendu, hypothéqué, saisi.*

(4) *L'article 643 restreint les droits du propriétaire du fonds d'émergence. Si l'eau, dès sa sortie du fonds d'émergence, constitue un cours d'eau offrant le caractère d'eaux publiques et courantes, le propriétaire ne peut les détourner de leur cours naturel au préjudice des usagers inférieurs. Dès lors que l'eau peut être considérée comme courante et publique, le propriétaire du fonds d'émergence voit ses droits restreints au profit des propriétaires des*

fonds inférieurs. Ainsi donc apparaît sur un fonds déterminé un autre droit parfaitement susceptible d'appropriation.

Voir également les lois du 15 avril 1906, du 16 octobre 1919 et du 8 avril 1946 régissant l'appropriation par les sociétés concessionnaires, puis par l'État des chutes d'eau situées dans des propriétés privées.

(5) *La loi de 1924 a apporté une limite très importante à l'utilisation privée de l'espace aérien. Toutefois, la loi précise que ce droit ne peut s'exercer dans des conditions telles qu'il entraverait l'exercice du droit du propriétaire. Ainsi, ces atteintes au droit de la propriété du dessus ont elles été traitées en servitudes.*

(6) *Se pratique en Bretagne et consiste pour le propriétaire d'un immeuble à le louer à un tiers en lui vendant en même temps les édifices et superficies existants, le propriétaire se réservant le droit de congédier le preneur au terme convenu. Le preneur acquiert un droit réel de propriété sur les édifices existants, mais aussi sur les cultures et les constructions à venir, alors que le donneur conserve son droit de propriété sur le tréfonds.*

(7) *A été reconnu par la loi du 21 juillet 1856. Dans la Brasse, les étangs sont alternativement remplis d'eau et empoisonnés pendant deux ans et cultivés et labourés la troisième année. L'étang mis en eau (évolage) constitue un droit de propriété distinct du sol de l'étang (assec).*

(8) *Droit de vaine pâture, concédée par les Communes dans le département des Alpes-Maritimes, la loi du 8 juillet 1963 en a prévu la suppression.*