

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

D R O I T I M M O B I L I E R

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

**La création de mezzanine
dans les lots privatifs**

**Commentaire de l'ordonnance
du 30 octobre 2019 (précision)**

**Loyers variables :
les fissurations de l'édifice**

**Réforme de la notification des
mémoires et de la représentation**

Prescription de l'article L. 145-60

JURISPRUDENCE

TEXTES OFFICIELS

**Loi n° 2019-1428
du 24 décembre 2019
d'orientation des mobilités
(extraits)**

**Décret n° 2020-26 (+ Arrêté)
du 14 janvier 2020
(prime de transition énergétique)**

**Décret n° 2020-41
du 22 janvier 2020
(encadrement des loyers - Lille)**

Copropriété

La création de mezzanine dans les lots privatifs de copropriété

Pascaline Déchelette-Tolot

Avocat associé

Lefèvre, Pelletier et associés

Spécialiste en droit immobilier

Médiateur

Une mezzanine est une surface de plancher située à n'importe quel niveau d'un immeuble, constituant ainsi un niveau intermédiaire à l'intérieur d'un ou plusieurs lots de copropriété permettant l'agrandissement de la surface d'un local d'habitation, d'un bureau, d'un commerce...

La surface de plancher créée peut être plus ou moins étendue, la mezzanine peut être fixe ou amovible, elle peut être ancrée dans les parties communes (sol, murs porteurs...). Selon les caractéristiques propres de la mezzanine une autorisation de l'assemblée générale sera nécessaire, mais ce n'est pas toujours le cas. La nécessité d'une autorisation d'assemblée générale dépendra du règlement de copropriété, de la superficie de la surface construite, des modalités selon lesquelles la mezzanine impacte les parties communes de l'immeuble.

Nous étudierons successivement l'hypothèse dans laquelle la création d'une mezzanine ne nécessite pas d'autorisation de l'assemblée générale (I) et celle de la création d'une

mezzanine nécessitant une autorisation d'assemblée générale (II).

I - LA CRÉATION D'UNE MEZZANINE NE NÉCESSITANT PAS D'AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

A - Les dispositions du règlement de copropriété

Pour savoir s'il y a lieu de solliciter l'accord du syndicat des copropriétaires, il convient en premier lieu de vérifier les dispositions du règlement de copropriété applicable.

Le règlement de copropriété peut autoriser un copropriétaire à réaliser des constructions à l'intérieur de son lot, dans ce cas le droit de construire est accessoire aux parties privatives (*Droit de construire et copropriété*, AJDI 2006, p. 547, Daniel Sizaire). Le copropriétaire est alors libre d'édifier une mezzanine à l'intérieur de son lot.

En revanche le droit de construire à l'intérieur d'une partie privative peut être qualifié par le règlement de

copropriété de droit accessoire aux parties communes, ce qui nécessitera une autorisation d'assemblée générale.

Le règlement de copropriété peut aussi demeurer silencieux sur ce point.

En cas de silence ou de contradiction des titres l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 établit une présomption selon laquelle le droit d'édifier, d'affouiller les cours, parcs ou jardins... sont réputés droits accessoires aux parties communes.

Cette disposition de la loi n'est pas d'ordre public (*inchangé depuis la loi ELAN*). L'article 3 de la loi de 1965 a été enrichi par la loi du 23 novembre 2018. Le droit de construire afférent aux parties communes est nommément qualifié de droit accessoire aux parties communes en cas de silence ou la contradiction des titres accessoire. Dans cette hypothèse l'assemblée générale devra être consultée.

C'est donc dans la seule hypothèse où le règlement de copropriété autorise le copropriétaire à réaliser une construction à l'intérieur de son lot que celui-ci est libre d'agir à sa guise.

B - La dispense d'autorisation par l'article 9 alinéa 1 de la loi

Par principe et en vertu de l'alinéa 1^{er} de l'article 9 de la loi de 1965 :

“Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble” (rédaction issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019).

Un arrêt de la Cour de cassation du 26 mai 1993 considère que la création d'une mezzanine dans un lot privatif ne nécessite pas l'accord de l'assemblée générale :

“Mais attendu qu'ayant relevé que l'aménagement d'une mezzanine dans l'atelier de Mme Y... et dans celui de Mme Z..., qui n'étaient pas responsables du mauvais état général d'insonorisation de l'immeuble, d'une part, n'était contraire ni à la destination, ni à la solidité de l'immeuble et, d'autre part, ne constituait pas en lui-même une atteinte aux droits des autres copropriétaires” (Cass. civ. 3^e, 26 mai 1993, n° 90-21.57).

Pour une application plus récente de ce principe dans un arrêt de la cour d'appel de Lyon du 26 septembre 2017 :

“Le règlement de copropriété mentionne que sont des parties privatives, ‘en général tout ce qui étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots’.

Le règlement ajoute que : ‘chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de son appartement ou de son local sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu de l'obtention des autorisations nécessaires

délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

(...)

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'ensemble immobilier devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires...

En l'espèce, les combles du bâtiment A correspondent à un volume situé sous toiture, immédiatement au-dessus des pièces du rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Il en résulte que ces combles constituaient des parties privatives.

L'aménagement de ces combles en une mezzanine n'affecte pas l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité de la copropriété.

Il n'est pas justifié que ces travaux auraient été réalisés au mépris d'une réglementation.” (CA Lyon, 26 septembre 2017, n° 15/07300).

C - La surface construite est de dimension réduite

La jurisprudence ne tient pas compte de la construction d'une mezzanine, lorsque celle-ci est de dimension réduite, pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relative à l'obligation de faire figurer la superficie des lots lors d'une vente. La Cour de cassation retient que le vendeur n'avait pas à déduire la superficie de la mezzanine créée. Il s'agissait de 3,60 m² créés dans les lieux en structure légère et démontable à laquelle on accède par un escalier s'apparentant à une échelle. La Cour d'appel considérait que la place sur laquelle était installée la mezzanine pouvait être prise en compte dans le calcul de la surface privative comme constituant un plancher au sens de l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967.

La Cour de cassation sanctionne la Cour d'appel et rappelle que si la superficie est inférieure de plus de 1/20 à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte la diminution du prix. Ce qui n'était pas le cas en l'espèce (Cass. civ. 3^e, 22/11/2006, n° 05-17.420, AJDI 2007, p. 664).

D - La preuve de la structure légère et/ou de la dimension réduite de la mezzanine

Une mezzanine avait été édifée dans un lot de copropriété après le refus d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, le tribunal est saisi par le copropriétaire à l'encontre d'une décision d'assemblée générale mandant le syndic pour agir en démolition de la mezzanine ainsi construite. Le copropriétaire soutient qu'il s'agit d'une structure amovible et temporaire, *“que le syndicat n'établit pas la réalité des faits qu'il allègue, qu'il ne produit aucun élément pour justifier de son affirmation ni ne démontre que les travaux envisagés”* par le copropriétaire ont été réalisés. La Cour de cassation sanctionne la Cour d'appel qui a rejeté la demande de démolition du syndicat des copropriétaires en ce que celle-ci a inversé la charge de la preuve en violant les dispositions de l'article 1315 du Code civil applicable à l'espèce (Cass. civ. 3^e, 6 fév. 2013, n° 12-12118, Ann. loyers août-sept. 2014, n° 962-1). Il appartient au copropriétaire qui l'invoque de prouver le faible impact de la mezzanine dans son lot, afin d'être dispensé d'autorisation d'assemblée générale.

II - LA CRÉATION D'UNE MEZZANINE NÉCESSITANT UNE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

A - Les travaux affectant les parties communes

L'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 soumet à autorisation préalable

de l'assemblée générale les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble réalisés aux frais du copropriétaire demandeur.

Ainsi, la jurisprudence considère que la création d'une mezzanine relève de l'art. 25 b, dès lors que son ossature s'appuie sur une structure maçonnée et est en partie suspendue à deux fermes de la charpente.

C'est l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 25 octobre 2017 qui le précise :

"Il ressort du rapport d'expertise judiciaire de M. Jean... que la création des planchers intermédiaires formant les mezzanines a touché le gros œuvre de l'immeuble : en effet, il constate que l'ossature des mezzanines s'appuie sur la structure maçonnée et est en partie suspendue à deux fermes de la charpente ;

(...)

Ces éléments démontrent que les travaux litigieux ont affecté les parties communes de l'immeuble, à la fois la charpente et les boisseaux de cheminée ;

Or, il est constant qu'aucune autorisation n'a été donnée par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article précité à la réalisation de ces travaux ;

Ces travaux ayant été réalisés sans autorisation, la sanction encourue est la condamnation à la remise en état des parties communes" (CA Paris, 25 octobre 2017, n° 15/19259, Administrer février 2018, p. 39, note Bouyeure).

La contestation des travaux réalisés sans autorisation de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 est une action personnelle qui se prescrit par 5 ans, le délai initial de 10 ans a été réduit par la loi ÉLAN du 23 novembre 2018. Le délai de prescription de droit commun de l'article 2224 du Code civil s'applique désormais.

B - L'utilisation du droit de construire

Lorsque le droit de construire est un accessoire des parties communes, soit que cela résulte du règlement de copropriété, soit que le silence ou la contradiction des titres conduit à le définir ainsi, une autorisation de l'assemblée générale est requise à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pour édifier une mezzanine dans un lot privatif.

La Cour de cassation a pour la première fois jugé que la constructibilité résiduelle du terrain d'assiette de la copropriété était un droit commun, un droit accessoire aux parties communes (Cass. civ. 3^e, 10 janvier 2001, n° 99-11.607, AJDI 2001, p. 438, note Claude Giverdon, D. 2002, n° 19, p. 1521, observations Claude Giverdon).

Ainsi en application de cette jurisprudence un copropriétaire, en restant à l'intérieur de son lot mais en modifiant la consistance de celui-ci, utilise les droits de construire communs. La Cour de cassation juge que l'utilisation par un copropriétaire des droits de construire attachés à l'immeuble par le coefficient d'occupation des sols fait naître à l'encontre de celui-ci une action réelle née de la réglementation de l'urbanisme ; une telle action échappe à la prescription de 10 ans de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 applicable à l'espèce. Il peut s'agir de la création d'une mezzanine de plus de 1,80 m dans un lot privatif (la modification de la consistance du lot de copropriété, JCPN n° 24, 17 juin 2005, 1307, Stéphane Lelièvre et Olivier Tyl).

Il était ainsi reproché aux copropriétaires d'utiliser le droit de construire résiduel du COS qui constituait un accessoire des parties communes et dont l'utilisation nécessitait une décision prise à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Cependant lorsque les droits de construire attachés à l'immeuble en

copropriété sont épuisés ou lorsqu'en l'absence de coefficient d'occupation des sols au jour des travaux, ceux-ci sont effectués, il n'y a pas appropriation d'un droit de construire commun.

Des copropriétaires avaient construit dans leur lot une mezzanine en béton armé. Le syndicat des copropriétaires introduit plus de 10 ans après sa construction une action en démolition de la mezzanine édifiée sans autorisation. La Cour de cassation, considérant qu'il n'y a pas eu d'atteinte aux droits de construire des copropriétaires puisqu'il n'y avait pas de coefficient d'occupation des sols applicable à la date d'exécution des travaux, juge qu'il n'y a eu en conséquence aucune appropriation d'un droit de construire commun. (Cass. civ. 3^e, 24 mars 2015, n° 13-27.927, Administrer n° 489, p. 47, note Bouyeure).

L'utilisation sans autorisation du coefficient d'occupation des sols (COS supprimé par la loi ALUR), par le copropriétaire construisant une mezzanine à l'intérieur de son lot a souvent été invoquée par les syndicats de copropriétaires pour s'opposer à de telles constructions sans autorisation au motif que cette utilisation diminuait le droit de construire appartenant au syndicat.

La jurisprudence a considéré que la réalisation d'une mezzanine non amovible nécessitait une autorisation donnée en assemblée générale à la double majorité de l'article 26, car elle entraînait une modification de la surface et supposait une cession de droits à construire de la part du syndicat :

"Suivant l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965, le droit de construire est un droit accessoire aux parties communes qui reste commun même à l'intérieur des parties privatives, en sorte que la réalisation par un copropriétaire d'une mezzanine ayant une incidence sur le coefficient d'occupation des sols, dans des locaux existants, est un droit

accessoire aux parties communes, donc nécessitant l'accord de la copropriété" (CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 5 mars 2013, n° 13/06682, Administrer n° 477, p. 53, commentaire J.-R. Bouyeure).

Pour autant, ces dispositions ne sont pas d'ordre public, puisque la règle définie à l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 s'applique "dans le silence ou la contradiction des titres". Les copropriétés horizontales sont généralement ainsi faites qu'elles échappent à l'application des dispositions précitées.⁽¹⁾

Mais l'appui des mezzanines sur les murs ne constitue pas une appropriation de parties communes et les droits à construire du syndicat étant épuisés dès la construction de l'immeuble, l'action en remise en état introduite par le syndicat est une action personnelle qui se prescrit par dix ans (Cass. civ. 3^e, 5 novembre 2015, n° 14-14.954, Administrer n° 495, février 2016, p. 36, note Bouyeure).

L'article 208 de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 complète l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 et précise que "le droit de construire afférent aux parties communes" est ajouté, ainsi la loi consacre la jurisprudence de la Cour de cassation qui, lors de l'existence du COS considérait le droit de construire comme accessoire

aux parties communes. Cet ajout fait écho à la jurisprudence selon laquelle l'énumération de l'article 3 n'est pas limitative (Cass. civ. 3^e, 24 mai 2006, n° 05-14.038).

C - Les autorisations administratives nécessaires pour construire une mezzanine à l'intérieur de son lot

Outre les autorisations de l'assemblée générale des copropriétaires nécessaires en fonction des cas étudiés ci-dessus, il y a lieu de rappeler que le Code de l'urbanisme soumet à autorisation la construction de mezzanine dans certaines hypothèses :

En vertu de l'article 421-1 du Code de l'urbanisme :

"Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent

également être précédées de la délivrance d'un tel permis".

L'article R. 421-14 du Code de l'urbanisme dispose :

"Sont soumis à permis de construire les travaux suivants exécutés sur des constructions existantes..."

a) les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m²..."

L'article R. 421-17 f) du Code de l'urbanisme précise :

"Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire... les travaux exécutés sur des constructions existantes..."

f) les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à 5 m² et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- *une emprise au sol créée inférieure ou égale à 20 m² ;*
- *une surface de plancher créée inférieure ou égale à 20 m²." ■*

(1) Juris-Classeur Construction-Urbanisme, Fasc. 8 : Constructibilité, Majoration, Report, Transfert, Gestion des droits à bâtir, pt 79.