Le lot est un élément central et bien connu du fonctionnement d'une copropriété. Il se caractérise par un ensemble formé d'une partie privative (par ex : commerce, parking, cave ou appartement) et d'une quote-part des parties communes (par ex : hall, escaliers, ascenseur ou espace vert).

L'affectation et la consistance des lots sont indiqués dans le règlement de copropriété.

L'article 206 de la loi ELAN a le mérite d'apporter la définition du lot de copropriété qui curieusement était absente de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

> *« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables. »*

Une catégorie de lot, moins connu, apparait dans le fonctionnement d'une copropriété : il s'agit du lot transitoire.

Ce dernier est parfois désigné comme le « lot d'attente » ou de « lots par anticipation ». Ce dispositif permet d'intégrer les tranches non construites de la copropriété dans son fonctionnement.

Pour rappel, la loi ELAN a été adopté le 16 octobre et devrait être promulguée d'ici la fin novembre 2018. Pour plus d'information sur cette loi cliquez ici.

Quel est le fonctionnement du lot transitoire ?

Lors de la construction d'un ensemble immobilier par tranche successive, il est nécessaire de créer des lots transitoires correspondant aux tranches de cet ensemble immobilier non construit mais destinés à accueillir des constructions.

La création et la désignation de ces lots transitoires doivent figurer au règlement de copropriété. C'est la jurisprudence qui a d'abord encadré le lot transitoire.

Dans un arrêt du 14 novembre 1991 (n°89-21.167), la Cour de cassation a rappelé les traits spécifiques du lot transitoire, à savoir un terrain non bâti, correspondant à la partie privative, et réservé à l'exercice du droit exclusif du titulaire d'y édifier une construction avec affectation d'une quote-part des parties communes.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation a jugé que le titulaire d'un tel lot était un copropriétaire à part entière au sens de la Loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, le propriétaire du lot transitoire doit s'acquitter des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes reparties selon les tantièmes ou millièmes de la quote-part de partie commune affecté à ces lots. Il lui est également permis de voter lors des assemblées générales.

Comment la Loi ELAN encadre-t-elle le lot transitoire ?

Tout d'abord, la loi ELAN dans son article 206 reprend la définition du lot transitoire apporté par la jurisprudence et modifie également l'article 1 de la loi du 10 juillet 1065 :

« *lot peut être transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.*»

La loi ELAN impose au Syndicat des copropriétaires un délai de trois ans à compter

de la promulgation de la présente loi pour mettre leur règlement de copropriété en conformité.

A ce titre, le Syndic devra inscrire, à chaque assemblée générale dans ce délai de trois ans, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété à l'ordre du jour.

La décision devra être prise à la majorité des voix exprimés des copropriétaires présents ou représentés.

Dans un article qui va paraître dans deux semaines nous intéresserons aux nouveautés de la loi ELAN sur parties communes spéciales et les parties communes avec droit de jouissance privatif pour un copropriétaire.

En effet, la Loi ELAN va consacrer ces notions et obliger le Syndic à inscrire à l'ordre du jour, à chaque assemblée générale dans le délai de trois ans à compter de la publication de la loi, le régime de ces parties dans le règlement de copropriété.

Recommandations du cabinet BJA :

Le lot transitoire est un outil permettant à la copropriété d'assurer son fonctionnement malgré le fait que la construction de l'ensemble immobilier ne soit pas achevée tout en facilitant les futures constructions puisque le droit de construire fait parti intégrant du lot transitoire au titre de partie privative. Avec la Loi ELAN, il s'agira pour les Syndicats de copropriétaires et les Syndics de s'assurer de la conformité du règlement de copropriété sur ce point des lots transitoires, notamment en faisant figurer ce point à l'ordre du jours des trois

assemblées générales postérieurs à la promulgation de la loi.