



LE LOT DE COPROPRIÉTÉ À L'ÉPREUVE DU DROIT IVOIRIEN DES BIENS

Par

SIGUI SEU Xavier

Assistant en Droit Privé

Université Jean Lorougnon Guédé de Daloa (UJLoG)

Résumé : Le lot de copropriété constitue l'unité fondamentale du régime de la copropriété immobilière en droit ivoirien. Issu du Code de la Construction et de l'Habitat de 2019, il se compose d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes indissociables. Soumis à l'épreuve des catégories classiques du droit des biens (propriété, immeuble, droit réel, indivision), le lot de copropriété révèle une inadéquation profonde avec ces catégories héritées du Code civil, en raison de l'inconsistance matérielle de la partie privative et du particularisme de l'indivision forcée portant sur les parties communes. Cependant, cette inadéquation n'est pas le signe d'une anomalie irréductible : elle est le vecteur d'un renouvellement des catégories juridiques. Le lot, en tant qu'immeuble autonome par nature et objet d'un droit de propriété hybride, impose une relecture des notions de bien, de droit réel et de propriété, contribuant ainsi à l'évolution du droit des biens vers une plus grande abstraction et une plus grande plasticité.

Mots-clés : Lot de copropriété — Droit des biens — Propriété immobilière — Droit ivoirien — Code de la Construction et de l'Habitat 2019

Abstract: *The condominium lot constitutes the fundamental unit of the condominium property regime under Ivorian law. Introduced by the 2019 Construction and Housing Code, it consists of a private unit and an inseparable share of common areas. When tested against the classical categories of property law — ownership, immovable property, real rights, co-ownership — the condominium lot reveals a deep inadequacy with the categories inherited from the Civil Code, owing to the material inconsistency of the private unit and the sui generis nature of the forced co-ownership over common areas. However, this inadequacy does not signal an irreducible anomaly: it is the vector of a renewal of legal categories. The lot, as an autonomous immovable by nature and the object of a hybrid property right, demands a rereading of the notions of property, real right, and ownership, thereby contributing to the evolution of property law towards greater abstraction and flexibility.*

Keywords: *Condominium lot — Property law — Real property — Ivorian law — 2019 Construction and Housing Code*

INTRODUCTION

« Qui terre a, guerre a », enseignait le vieux proverbe. Jean Carbonier, avec la sagesse ironique qui le caractérise, y voyait une clé de lecture de la copropriété immobilière : les copropriétaires n'ont pas toujours le sentiment d'avoir la terre ; la guerre, en revanche, ils peuvent l'avoir¹. Cette boutade révèle, sous son apparente légèreté, une tension juridique profonde et toujours actuelle : celle d'un droit de propriété dont les attributs classiques (absolutisme, exclusivité, perpétuité) semblent se dissoudre au contact de l'habitat collectif. Car être propriétaire dans un immeuble en copropriété, c'est être propriétaire d'un *lot* ; et ce lot, précisément, est un objet juridique que le droit des biens peine encore à appréhender avec pleine cohérence.

¹J. CARBONIER, *Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur*, Paris, LGDJ, 10e éd., 2001, p. 219 : « Qui terre a, guerre a. Les copropriétaires n'ont pas toujours le sentiment d'avoir la terre. La guerre, ils peuvent l'avoir ».



Le droit de propriété, tel que l'article 544 du Code civil le définit,² confère à son titulaire le pouvoir de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue. Cette conception, forgée dans le creuset de la philosophie libérale et individualiste de la Révolution française, repose sur des catégories que le *droit des biens* a progressivement systématisées : la distinction entre meubles et immeubles, entre propriété exclusive et indivision, entre droits réels et droits personnels. Or, comme l'a relevé le doyen Atias, l'image de la propriété immobilière est aujourd'hui « à multiples facettes »³ ; et la copropriété en constitue l'une des plus complexes, en ce qu'elle contraint le juriste à superposer, en un même objet, des logiques ordinairement tenues pour incompatibles.

C'est à cet objet hybride que le présent article est consacré. Par *lot de copropriété*, il faut entendre l'unité fondamentale du régime de la copropriété des immeubles divisés par appartements : une entité indivisible composée, d'une part, d'une partie privative (fraction déterminée de l'immeuble attribuée à l'usage exclusif d'un copropriétaire) et, d'autre part, d'une quote-part de parties communes, indissociablement rattachée à la première. Par *droit des biens*, il convient de désigner l'ensemble des règles et des catégories conceptuelles qui organisent le rapport juridique entre les personnes et les choses : définition du bien, distinction des droits réels, régime de la propriété et de ses démembrements, *numerus clausus* des droits réels. C'est à l'épreuve de ces catégories que le lot de copropriété sera soumis. La question peut alors être formulée dans les termes suivants : *le lot de copropriété, tel que consacré par le droit ivoirien, s'inscrit-il dans les cadres conceptuels du droit des biens ou les déborde-t-il ?*

Pour mesurer l'ampleur de ce débordement potentiel, il convient de le replacer dans son contexte historique. L'histoire de la copropriété immobilière est celle d'une lente et difficile adaptation du droit aux réalités de l'habitat collectif. À l'époque de la rédaction du Code civil napoléonien, l'immeuble divisé par étages se présentait comme une simple juxtaposition de propriétés individuelles. Hostiles à toute idée de propriété collective, les rédacteurs du Code civil n'avaient consacré qu'un seul article à cette forme d'appropriation : l'article 664, inséré dans le titre relatif aux servitudes, qui répartissait les charges d'entretien entre les occupants sans résoudre la question de la qualification juridique des droits en présence — article qui, précisons-le, est expressément abrogé dans le Code civil ivoirien par le décret du 23 février 1949 organisant la copropriété en Afrique Occidentale Française, ce qui illustre la rupture opérée par ce texte avec le droit commun hérité. C'est la jurisprudence française qui, dès 1860, ouvrit la voie à une analyse plus cohérente, en reconnaissant que les parties de l'immeuble nécessaires à tous les étages appartiennent en commun à l'ensemble

²Art. 544 du Code civil ivoirien (applicable en Côte d'Ivoire par continuité législative et expressément maintenu en vigueur) : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

³Ch. ATIAS, *Droit civil. Les biens*, Paris, LexisNexis, 12e éd., 2014, n° 1 : « Le statut de la propriété immobilière est bien loin de la généralité que semblait annoncer l'article 544 du Code civil. Il y a aujourd'hui de multiples statuts distincts applicables aux différents immeubles ».



des propriétaires.⁴ Cette prémisse consacra l'amorce de la théorie dualiste : chaque copropriétaire est propriétaire exclusif de son étage et titulaire d'un droit indivis sur les parties communes.

La loi française du 28 juin 1938, puis celle du 10 juillet 1965, institutionnalisèrent progressivement cette conception. En Côte d'Ivoire, la copropriété fut organisée pour la première fois par le décret colonial du 23 février 1949,⁵ maintenu après l'indépendance de 1960 par continuité législative, avant d'être réformé par les décrets de 2013 et de 2014.⁶ C'est ce dernier texte, le décret n° 2014-26 du 22 janvier 2014, qui a constitué le principal cadre normatif de la copropriété ivoirienne jusqu'à son abrogation par l'article 552 de la loi n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant le Code de la Construction et de l'Habitat⁷. Élevant pour la première fois la copropriété au rang législatif, ce Code constitue désormais le droit positif applicable ; il reprend la notion de lot comme unité fondamentale du régime tout en étendant son champ aux copropriétés horizontales et aux résidences (art. 379). C'est donc ce texte (dans le dialogue constant qu'il entretient avec le droit français dont le droit ivoirien est un héritier direct) qui servira de cadre de référence à la présente étude. La littérature consacrée à la copropriété immobilière est abondante en France. Les travaux de Givord, Giverdon et Capoulade,⁸ de Hébraud,⁹ de Chevallier,¹⁰ de Savatier¹¹ ou encore de Marty et Raynaud¹² ont constitué les jalons doctrinaux essentiels de la réflexion sur la nature juridique du droit du copropriétaire. En revanche, en Côte d'Ivoire, la doctrine sur la copropriété demeure embryonnaire. Aucune monographie n'a, à ce jour, été spécifiquement consacrée à la qualification du lot de copropriété à l'aune du droit des biens ivoirien. C'est précisément

⁴Cass. civ., 18 juin 1860 : « Les parties de la maison qui sont nécessaires pour tous les étages appartiennent en commun aux propriétaires des divers étages ». Cité par F. GIVORD et C. GIVERDON, *La copropriété*, Dalloz, 1ère éd., 1966, n° 1.

⁵Décret n° 49-259 du 23 février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des immeubles divisés en appartements en Afrique Occidentale Française, applicable en Côte d'Ivoire par effet de la continuité législative.

⁶Décret n° 2014-26 du 22 janvier 2014 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements en Côte d'Ivoire, JORCI n° 8 du 20 février 2014.

⁷ ci-après « le Code »

⁸F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *La copropriété*, coll. « Dalloz Action », Paris, Dalloz, 9e éd., 2019-2020, n° 110.11 : « Le lot constitue la notion fondamentale du statut ».

⁹P. HÉBRAUD, « Observations sur la nature juridique de la copropriété immobilière », *RTD civ.* 1958, p. 395 : « La coexistence de la propriété privée et de la copropriété est tellement nécessaire pour réaliser la propriété de l'appartement qu'on peut les dire indivisibles. À elles deux, la propriété privative et la part de copropriété forment un droit complexe mais unique ».

¹⁰J. CHEVALLIER, « La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement », *RTD civ.* 1980, p. 1 : « Les parties privatives et les parties communes constituent deux éléments d'un seul et même droit : le droit du propriétaire d'appartement ».

¹¹R. SAVATIER, « La propriété de l'espace », *D.* 1965, chron. p. 213 : « La propriété foncière n'est pas seulement celle d'une surface plane ; c'est celle d'un espace, inséparable de la technique des volumes et de la géométrie à trois dimensions ».

¹²G. MARTY et P. RAYNAUD, *Les biens*, Paris, Sirey, 2e éd., 1980, n° 74 : la théorie unitaire rend difficile l'explication de « la différence que la loi établit entre les parties communes et les appartements individuellement affectés ».



cette lacune que le présent article entend, en partie, combler — en prenant appui sur les acquis de la doctrine française pour les confronter aux spécificités du texte ivoirien de 2014. L'actualité du sujet est indéniable et ses enjeux sont multiples. La croissance démographique accélérée des agglomérations africaines, et d'Abidjan en particulier,¹³ confronte les États à une demande de logement que les réserves foncières disponibles ne permettent plus de satisfaire par la seule voie de l'habitat individuel. Dans ce contexte, la copropriété s'impose comme le modèle privilégié de l'habitat collectif urbain, ce que confirme le programme ivoirien de construction de logements sociaux. La mesure de ce défi est saisissante : le déficit de logements en Côte d'Ivoire est estimé à environ 500 000 unités à l'échelle nationale, dont 200 000 pour le seul Grand Abidjan, et se creuse d'environ 40 000 à 50 000 logements par an ; si environ cinq millions de personnes vivent actuellement dans la zone du Grand Abidjan, ce chiffre devrait atteindre 7 712 000 en 2030, soit un taux de croissance de 2,68 % par an. Face à cette pression démographique, le gouvernement ivoirien a lancé dès 2011 un programme de construction de 60 000 logements¹⁴ sociaux, porté depuis à 150 000 unités à l'horizon 2020 ; mais les contraintes foncières, financières et techniques ont jusqu'ici limité la production réelle à quelque 5 000 logements.¹⁵ Or, le développement de la copropriété suppose une sécurité juridique que seule une qualification rigoureuse du lot peut garantir : tant pour les copropriétaires (qui doivent savoir ce qu'ils possèdent) que pour les créanciers (qui doivent savoir sur quoi ils peuvent asseoir leurs sûretés) et pour les juridictions qui doivent disposer de catégories claires pour trancher les litiges. Toute imprécision dans la qualification du lot se répercute donc directement sur la sécurité des transactions immobilières et sur la confiance des investisseurs dans le marché urbain ivoirien.

L'intérêt du sujet est triple. Il est d'abord théorique : en soumettant le lot de copropriété à l'épreuve du droit des biens, on interroge les fondements mêmes des catégories juridiques qui gouvernent le rapport des personnes aux choses. Le lot oblige à repenser les notions de bien, d'immeuble, de droit réel et de propriété dans leurs dimensions les plus fondamentales. Il est ensuite pratique : la qualification du lot détermine son régime juridique (cessibilité, saisissabilité, constituabilité de sûretés réelles, opposabilité aux tiers) ce qui a des implications directes pour les praticiens du droit, les notaires, les banquiers et les juges. Il est enfin institutionnel : en Côte d'Ivoire, la clarification du statut du lot est une condition de la sécurisation du parc immobilier en copropriété et, partant, de la confiance des investisseurs dans le marché immobilier urbain. Ces trois dimensions sont solidaires : c'est parce que la qualification est incertaine que le régime est instable, et c'est parce que le régime est instable que la sécurité juridique demeure insuffisante.

¹³ Selon le rapport de l'OCDE, la Côte d'Ivoire affichera un taux d'urbanisation de 58% en 2030, avec une croissance annuelle moyenne de sa population urbaine de 3,2% entre 2025 et 2030.

¹⁴ Programme gouvernemental ivoirien de construction de 60 000 logements sociaux lancé le 22 mars 2013, dont 50 000 à Abidjan, révélant l'enjeu stratégique de la copropriété comme mode d'accès au logement collectif.

¹⁵ S. GIROUD, F. BOILEVE et J. OTRO, « Revue du secteur du bâtiment en Côte d'Ivoire — Focus sur le secteur de la construction de logements dans le Grand Abidjan », Rapport de la Banque mondiale, version finale, 14 avril 2017, pp. 4-5 et 11 ; J.I.C.A. et M.C.L.A.U., « Projet de développement du Schéma Directeur d'Urbanisme du Grand Abidjan (SDUGA) », Volume I, 2015, p. 19.



L'étude du lot de copropriété révèle en effet un malaise qui se déploie à trois niveaux distincts mais convergents. Le premier est un malaise de *qualification*. Le Code de 2019 présente le copropriétaire comme titulaire d'un droit de propriété exclusive sur ses parties privatives et d'un droit de propriété indivise sur les parties communes. Mais cette présentation dualiste achoppe sur une difficulté rédhibitoire : les parties privatives, réduites à un espace délimité par les murs, planchers et plafonds qui les entourent, n'ont aucune consistance matérielle propre. Elles ne sont, comme l'a vigoureusement exprimé la doctrine, qu'un « *cube d'air* », ¹⁶ une « *fraction d'atmosphère* ». Comment concevoir un droit de propriété, droit par essence ancré dans la matière, sur un espace immatériel dépourvu de toute substance indépendante du gros œuvre qui le délimite ?

Le deuxième est un malaise de *régime*. Le droit des biens suppose que le propriétaire dispose librement de son bien : or, en copropriété, l'*usus* et le *fructus* du copropriétaire sont « *sérieusement entamés* » ¹⁷ par les contraintes du règlement de copropriété et par les décisions de l'assemblée générale. Le copropriétaire ne peut ni modifier librement son lot, ni l'affecter à une destination différente de celle prévue, ni aliéner ses parties privatives indépendamment de ses parties communes. Un droit de propriété à ce point encadré peut-il encore mériter le nom de propriété au sens de l'article 544 du Code civil ?

Le troisième est un malaise *catégoriel* : le lot ne se laisse enfermer dans aucune des figures connues du droit des biens : ni propriété ordinaire, ni indivision, ni démembrement, ni servitude. Ainsi, le juriste se trouve face à un objet qui échappe aux catégories qu'il manie, et qui, pour paraphraser Lombois, semble promettre une « *propriété du vent* » ¹⁸ plutôt qu'un droit réel solide. Ces trois malaises ne sont pas de simples maladresses de rédaction législative : ils signalent une réalité juridique nouvelle que les cadres classiques du droit des biens peinent à absorber.

Ces observations convergent vers une question centrale, qui constitue la problématique de la présente étude : *Le lot de copropriété constitue-t-il un bien susceptible d'un véritable droit de propriété, ou échappe-t-il aux catégories classiques au point d'exiger une requalification conceptuelle ?*

La réponse que nous défendons est la suivante. Le lot de copropriété ne peut être adéquatement saisi par les catégories classiques du droit des biens prises isolément, mais il ne les contredit pas pour autant. Il les met à l'épreuve, en révèle les limites et, simultanément, les enrichit. Le lot est un immeuble par nature autonome, individualisé par l'état descriptif de division, dont le régime juridique hybride (entre propriété exclusive et indivision forcée) oblige le droit des biens à se reconfigurer sans se renier. L'inadéquation constatée n'est donc

¹⁶ LOMBOIS, cité par F. GIVORD et alii, *op. cit.*, n° 110.12 : « Ce n'est pas en la proclamant exclusive que l'on donnera plus à saisir à la propriété du vent ».

¹⁷ J.-M. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil. Les biens*, coll. « Traités Joly », Paris, LGDJ, 2e éd., 2010, n° 327 : « En copropriété immobilière, l'*usus* et le *fructus* sont sérieusement entamés par la question des pouvoirs dans le régime ».

¹⁸ LOMBOIS, cité par F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *La copropriété*, coll. « Dalloz Action », Paris, Dalloz, 9e éd., 2019, n° 110.12. Cette formule lapidaire résume le malaise catégoriel que génère la conception dualiste des parties privatives.



pas un défaut technique appelant un simple correctif législatif ; elle est le signe d'une mutation plus profonde des catégories du droit des biens sous la pression des réalités de l'habitat collectif.

Pour démontrer cette thèse, la méthode retenue est essentiellement analytique et critique. Elle consiste à confronter systématiquement les notions et les catégories du droit des biens (propriété, immeuble, droit réel, indivision) aux caractères spécifiques du lot de copropriété tels qu'ils résultent du Code de 2019 et de la jurisprudence. Cette confrontation sera menée en dialogue constant avec la doctrine française et les travaux comparatistes, dans la mesure où le droit ivoirien de la copropriété est, dans ses fondements, tributaire du droit français. Elle sera également attentive aux enjeux pratiques et aux solutions jurisprudentielles, qui constituent souvent le révélateur le plus fidèle des tensions conceptuelles que la théorie peine à résoudre. L'approche exégétique, consistant à commenter les dispositions du Code de 2019 dans leur seule lettre, est délibérément écartée : seule la confrontation critique entre la lettre du texte et les catégories du droit commun peut mettre au jour les tensions que ce texte recèle.

La démonstration s'articulera en deux mouvements successifs, dont chacun correspond à une face du problème. Il s'agira d'abord de montrer que les catégories classiques du droit des biens se révèlent inadéquates à saisir le lot de copropriété dans toutes ses dimensions : inadéquation dans la conception même de la structure interne du lot, que la théorie dualiste héritée du Code civil peine à appréhender sans trahir la réalité de l'objet, et inadéquation dans le régime, que le droit commun de la propriété ne peut gouverner sans distorsion (I). Il s'agira ensuite de mettre en évidence que cette inadéquation n'est pas le signe d'une anomalie irréductible, mais le vecteur d'un renouvellement : soumis à l'épreuve du droit des biens, le lot de copropriété impose une relecture des notions de bien, de droit réel et de propriété, et contribue ainsi à l'évolution du droit des biens vers une plus grande abstraction et une plus grande plasticité (II).

I. L'INADÉQUATION DES CATÉGORIES CLASSIQUES DU DROIT DES BIENS AU LOT DE COPROPRIÉTÉ

Le lot de copropriété constitue un objet juridique dont la complexité structurelle résiste aux catégories que le droit des biens a patiemment forgées. En cherchant à répartir la propriété d'un immeuble entre plusieurs titulaires, le législateur ivoirien de 2019 a créé une entité hybride dont les composantes (partie privative et quote-part de parties communes) défient les qualifications traditionnelles. Cette inadéquation se révèle à un double niveau : d'abord dans la conception même de la structure interne du lot, que la théorie dualiste héritée du Code civil peine à appréhender sans trahir la réalité de l'objet (A) ; ensuite dans l'impossibilité de réduire le lot à l'une des figures connues du droit commun des biens (B).



A. L'INSUFFISANCE DE LA CONCEPTION DUALISTE FACE À L'UNITÉ DU LOT DE COPROPRIÉTÉ

Le Code de 2019 perpétue une présentation dualiste des droits du copropriétaire héritée de l'article 664 du Code civil napoléonien (abrogé dans le Code civil ivoirien par le décret colonial du 23 février 1949 qui organisait la copropriété en AOF) : le copropriétaire serait titulaire, d'une part, d'un droit de propriété exclusive sur ses parties privatives et, d'autre part, d'un droit de propriété indivise sur les parties communes. Cette *summa divisio* a longtemps gouverné l'analyse doctrinale et jurisprudentielle de la copropriété. Or, elle repose sur une fiction que la notion même de lot de copropriété (entité indivisible consacrée par le texte de 2019) contribue à démystifier. L'inconsistance matérielle des parties privatives prises isolément révèle les limites profondes de la conception dualiste du côté de l'exclusif (1) ; le particularisme irréductible de l'indivision portant sur les parties communes en démontre les limites du côté du collectif (2).

1. L'inconsistance matérielle des parties privatives

La conception dualiste de la copropriété place la partie privative au centre du dispositif : c'est sur elle que la doctrine a tenté de fonder le droit de propriété exclusive de chaque copropriétaire, alors même que le Code de 2019 (à la différence du décret n° 2014-26, dont l'article 14, al. 1 la définissait expressément) ne consacre la partie privative qu'indirectement, à travers la structure du lot posée par l'article 379.¹⁹ C'est à partir d'elle que la doctrine a tenté de construire une analyse cohérente de la nature du droit du copropriétaire. Or, cette tentative se heurte à une difficulté de premier ordre : les parties privatives n'ont, en elles-mêmes, aucune consistance matérielle propre. Elles ne sont que l'espace délimité par les murs, planchers et plafonds qui les entourent, lesquels constituent précisément des parties communes.²⁰ En d'autres termes, la partie privative n'existe que par et dans le lot ; elle ne peut constituer à elle seule l'objet autonome d'un droit de propriété.

Cette réalité a très tôt été constatée par la doctrine. L'appartement, réduit à ses composantes exclusivement privatives, se résume aux revêtements intérieurs de sol et de murs, aux menuiseries intérieures et aux équipements sanitaires affectés à l'usage du seul copropriétaire. Dès lors que l'on écarte ces éléments accessoires pour atteindre la substance de la partie privative, il ne reste qu'un volume délimité par des murs porteurs, des planchers et des plafonds (tous classés en parties communes) qui le définissent sans lui appartenir. Le droit exclusif du copropriétaire porte ainsi sur un contenant dont les parois appartiennent à

¹⁹Le Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019) ne définit pas expressément les parties privatives - à la différence du décret n° 2014-26 dont l'art. 14, al. 1, précisait : « Sont considérées comme parties privatives des immeubles, les parties bâties ou non bâties appartenant à chaque copropriétaire dans le but d'en jouir individuellement et personnellement. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ». Le Code renvoie sur ce point aux textes réglementaires (art. 379, al. 4). Cette lacune définitionnelle renforce l'incertitude sur la consistance des parties privatives analysée ci-dessus.

²⁰LOMBOIS, cité par F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *La copropriété*, coll. « Dalloz Action », Paris, Dalloz, 9e éd., 2019, n° 110.12 ; adde Ch. ATIAS, *Droit civil. Les biens*, Paris, LexisNexis, 12e éd., 2014, n° 174 : les parties privatives ne sont que « l'espace délimité par les murs, planchers et plafonds, parties communes qui les entourent ».



la collectivité. C'est pourquoi la doctrine a exprimé ce malaise par des formules qui, sous leur apparence pittoresque, traduisent une réalité juridique profonde : le copropriétaire ne disposerait en réalité que d'un « *cube d'air* », ²¹ une « *fraction d'atmosphère* », voire une « *tranche d'espace* », formules qui traduisent toutes le même malaise : comment concevoir un droit de propriété, droit par essence ancré dans la matière, sur un espace immatériel dépourvu de toute substance indépendante ? ²²

Face à cette critique radicale, la doctrine a cherché dans le phénomène de dématérialisation du droit de propriété un instrument de réhabilitation de la conception dualiste. C'est sous l'impulsion de Josserand, ²³ puis du doyen Savatier, ²⁴ que la pensée juridique française a admis que le droit de propriété devait être distingué de son assiette : la propriété n'est pas la matière, mais l'ensemble des prérogatives portant sur le bien. Savatier a brillamment démontré que la propriété foncière n'est pas seulement celle d'une surface plane mais celle d'un espace, « *inséparable de la technique des volumes et de la géométrie à trois dimensions* » ²⁵. Si l'on accepte de traiter l'espace comme une chose susceptible d'appropriation, l'inconsistance matérielle des parties privatives n'apparaît plus comme un obstacle rédhibitoire. C'est en ce sens que Marty a proposé d'analyser les parties privatives comme des volumes indépendants, constitutifs d'un droit de superficie, les parties communes n'étant que leur accessoire. ²⁶

Cette tentative de réhabilitation de la conception dualiste est intellectuellement séduisante, mais elle présente une faiblesse décisive : elle ne correspond ni à la volonté du législateur ivoirien de 2019, ni à la réalité structurelle de la copropriété immobilière. La structure de la copropriété est fondamentalement différente de celle de la construction en volumes. Dans la première, l'indivisibilité du lot est un principe cardinal ; dans la seconde, les volumes sont des propriétés séparées et autonomes reliées par un réseau de servitudes. En voulant

²¹ LOMBOIS, cité par F. GIVORD et alii, *op. cit.*, n° 110.12 : « Ce n'est pas en la proclamant exclusive que l'on donnera plus à saisir à la propriété du vent ».

²² Ch. ATIAS, *Droit civil. Les biens*, Paris, LexisNexis, 12e éd., 2014, n° 174 : les parties privatives se réduisent pour l'essentiel à un espace délimité par les murs porteurs, planchers et plafonds qui les entourent — lesquels constituent précisément des parties communes. Cette réduction révèle l'inconsistance d'un droit de propriété exclusive portant sur un espace dont les parois appartiennent à la collectivité.

²³ L. JOSSERAND, *De l'abus de droit*, Paris, 1905 ; « Du signe au concept. L'évolution de la notion de propriété », *RTD civ.* 1932, p. 477 : l'auteur fut le premier à défendre systématiquement la thèse de la dématérialisation du droit de propriété, ouvrant ainsi la voie à l'appropriation de choses incorporelles.

²⁴ R. SAVATIER, « La propriété de l'espace », *D.* 1965, chron. p. 213 : « La propriété foncière n'est pas seulement celle d'une surface plane, une parcelle numérotée pour les besoins du cadastre ; c'est celle d'un espace, inséparable de la technique des volumes et de la géométrie à trois dimensions ».

²⁵ R. SAVATIER, *ibid.* Le doyen Savatier avait dès 1958 démontré la tendance du droit moderne à prendre l'espace en considération, constatant qu'il était possible d'individualiser un espace fixe et immuable sur une figure géométrique établie à partir du sol, et de le traiter comme une chose susceptible d'appropriation.

²⁶ J.-P. MARTY, « La division de l'immeuble en volumes », *Defrénois* 1982, art. 32934, n° 14 : l'auteur propose d'analyser les parties privatives comme des volumes indépendants objet d'un droit de superficie, les parties communes constituant simplement leur support et accessoire. Cette analyse se heurte cependant à la réalité de la notion de lot de copropriété qui impose l'indissociabilité des composantes.



assimiler la partie privative à un volume appropriable, on nie précisément le caractère unitaire du lot que le Code de 2019 consacre comme entité indivisible.

L'échec de la réhabilitation dualiste par la dématérialisation conduit à reconsidérer la nature même de la partie privative. Plutôt que d'y voir un volume objet d'un droit de propriété autonome, il convient de l'appréhender comme la composante d'une entité plus vaste : le lot de copropriété. Dans cette perspective, la partie privative se définit non pas par sa consistance matérielle (qui est inexistante) mais par le *droit exclusif* qu'elle confère à son titulaire d'utiliser et de jouir d'une partie déterminée de l'immeuble.²⁷ Cette requalification trouve une illustration jurisprudentielle décisive dans la consécration du *lot transitoire*. Par un arrêt de principe du 15 novembre 1989, la Cour de cassation a jugé que le lot transitoire, dont la partie privative est constituée du droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions conformes à un permis de construire, « constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière »²⁸. Cet arrêt est fondamental : en refusant de décomposer le lot en ses éléments constitutifs séparés, la Cour reconnaît au lot une individualité propre en tant que bien immobilier, dont la consistance n'est pas tributaire de la matérialité de la partie privative. Dès lors que la partie privative peut être constituée d'un simple droit d'usage exclusif (droit incorporel, immatériel) sans que cela remette en cause la nature immobilière du lot, c'est bien que c'est le lot tout entier (et non la partie privative prise isolément) qui constitue le véritable objet du droit du copropriétaire, conformément à l'article 379 alinéa 1 du Code de 2019.²⁹

Ce raisonnement trouve une confirmation supplémentaire dans le débat relatif au *lot d'affichage*. La jurisprudence a, dans un premier temps, refusé de reconnaître au droit d'affichage la nature d'un lot de copropriété, au motif qu'il ne satisfaisait pas aux exigences structurelles de l'article 379 alinéa 1 du statut : absence de partie privative déterminée et absence de quote-part de parties communes affectée.³⁰ Pourtant, si l'on accepte (dans le sillage de l'arrêt de 1989) que la partie privative peut être constituée d'un droit d'usage exclusif sur une partie déterminée de l'immeuble, rien n'interdit de principe à ce que le droit exclusif d'afficher sur une surface délimitée d'un mur de façade constitue la partie privative

²⁷F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 110.13 : « L'affectation d'une quote-part de parties communes constitue précisément le critère permettant de distinguer la partie privative proprement dite de la clause d'usage exclusif. La quote-part, affectée à chaque partie privative, forme le lot, assiette de la répartition de la propriété de l'immeuble ».

²⁸Cass. 3e civ., 15 novembre 1989, *Bull. civ. III*, n° 210 : le lot transitoire, dont la partie privative est constituée du droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions conformes à un permis de construire, « constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière ».

²⁹Art. 379, al. 1, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019) : le présent sous-titre est applicable aux immeubles bâtis « dont la propriété appartenant à plusieurs personnes est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ». Le principe d'indivisibilité des composantes du lot, déjà affirmé à l'art. 1 du décret de 2014, est ainsi repris et constitue la donnée fondamentale du Code.

³⁰Cass. 3e civ., 19 novembre 1985, *Bull. civ. III*, n° 155 : annulation d'une clause réservant un droit d'affichage au profit de l'auteur de la division du bâtiment, faute de constituer une partie privative déterminée affectée d'une quote-part de parties communes — exigences structurelles de l'article 1 du statut.



d'un véritable lot, à condition qu'une quote-part de parties communes y soit affectée.³¹ Ce débat révèle, en définitive, que la frontière entre partie privative et droit de jouissance exclusive sur une partie commune est moins une question de nature que de qualification formelle : ce qui distingue les deux, selon la formule de Givord, Giverdon et Capoulade, c'est « *l'affectation d'une quote-part de parties communes* »³², qui forme le lot et exprime l'assiette de la répartition de la propriété de l'immeuble. La conception dualiste, en dissociant artificiellement les composantes du lot, manque cette réalité fondamentale.

2. Le particularisme irréductible de l'indivision portant sur les parties communes

Si la partie privative pose le problème de l'insuffisance de la conception dualiste du côté du droit exclusif, les parties communes le posent du côté de l'indivision. Le Code de 2019 (dont les articles 383 et 384 établissent désormais une liste légale des parties communes incluant notamment les murs porteurs, les gros œuvres et les murs séparant deux appartements) présente les parties communes comme l'objet d'un droit de propriété indivise entre les copropriétaires.³³ Cette qualification apparaît à première vue naturelle : ce qui n'est pas approprié exclusivement par un copropriétaire appartient à tous. Mais cette indivision est d'une nature si particulière qu'elle résiste à toute assimilation avec les formes d'indivision connues du droit commun.

L'indivision de droit commun est, par nature, temporaire. L'article 815 du Code civil consacre le principe selon lequel « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* »³⁴ et reconnaît à chaque indivisaire le droit de provoquer le partage à tout moment. Cette règle, érigée en principe d'ordre public, traduit la méfiance du législateur à l'égard de toute forme de propriété collective et sa préférence pour l'appropriation exclusive et individuelle. Or, l'indivision portant sur les parties communes en copropriété est structurellement incompatible avec ce principe. Elle est *forcée* : aucun copropriétaire ne peut provoquer le

³¹F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 110.14 : le droit d'affichage peut constituer la partie privative d'un lot de copropriété à condition d'être précisément défini dans sa consistance, sa situation et son volume, et d'être affecté d'une quote-part de parties communes permettant le calcul des tantièmes.

³²F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 110.13 : « L'affectation d'une quote-part de parties communes peut précisément constituer le critère permettant de distinguer la partie privative proprement dite de la clause d'usage exclusif. En définitive, la notion de partie privative implique la détermination de la quote-part de parties communes correspondante ».

³³Art. 383 et 384, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019) : le Code établit désormais une liste légale des parties communes comprenant notamment le sol, les gros œuvres de l'immeuble, les fondations, les murs porteurs et les caves quelle que soit leur profondeur, la façade de l'immeuble, les toits destinés à l'usage commun, les escaliers, passages et corridors, les loges des gardiens et des concierges, les entrées, sous-sols et ascenseurs destinés à l'usage commun, et, innovation notable, les murs et cloisons séparant deux appartements ou locaux, ainsi que les équipements communs, les coffres, têtes de cheminée et bouches d'aération. Cette liste confirme que les parois qui délimitent les parties privatives sont elles-mêmes des parties communes, renforçant l'analyse de leur inconsistance matérielle. L'art. 384 prévoit en outre des parties communes à titre supplétif (toitures et balcons non affectés à l'usage individuel, cours et jardins, locaux à usage commun).

³⁴Art. 815, al. 1, Code civil (applicable en droit ivoirien par continuité législative) : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ». L'incompatibilité de ce texte avec la copropriété a été très tôt relevée par la doctrine.



partage des parties communes, ni aliéner sa quote-part indépendamment de la partie privative à laquelle elle est rattachée. Cette indivisibilité, consacrée par l'article 379 alinéa 1 du Code de 2019,³⁵ est la condition même de l'existence du régime de copropriété : sans elle, la cohésion de l'immeuble et la viabilité de sa gestion collective seraient impossibles. L'indivision des parties communes est donc une indivision *sui generis*, organisée et perpétuelle, que le droit commun de l'article 815 ne peut appréhender.

Cette spécificité a été très tôt perçue par la doctrine. Marty et Raynaud ont relevé que la théorie unitaire de la copropriété, qui analyse l'ensemble de l'immeuble comme une indivision avec attribution d'usage exclusif, se heurte à la difficulté de rendre compte « *de la différence que la loi établit entre les parties communes et les appartements individuellement affectés* »³⁶. À l'inverse, la conception dualiste (en distinguant propriété exclusive des parties privatives et indivision des parties communes) achoppe sur l'impossibilité d'un partage que la structure même de l'immeuble interdit. La contradiction entre l'indivision ordinaire et l'indivision des parties communes ne peut être résolue qu'en prenant appui sur la notion de lot de copropriété : c'est le lot (et non ses composantes prises séparément) qui constitue l'unité fondamentale de la copropriété et le véritable objet du droit de propriété du copropriétaire. Dans cette perspective, la quote-part de parties communes n'est pas un bien autonome faisant l'objet d'une indivision distincte ; elle est une fraction indissociable du lot, sans laquelle la partie privative elle-même n'aurait aucune utilité.³⁷

Hébraud avait magistralement saisi cette réalité en écrivant que « *la coexistence de la propriété privée et de la copropriété est tellement nécessaire pour réaliser la propriété de l'appartement qu'on peut les dire indivisibles* »³⁸. À elles deux, la propriété privative et la part de copropriété forment un « *droit complexe mais unique* » : ce sont deux faces d'un même droit réel portant sur une partie déterminée d'un tout. Chevallier a rejoint cette analyse en affirmant que les parties privatives et les parties communes « *constituent deux éléments d'un seul et même droit : le droit du propriétaire d'appartement* »³⁹. C'est bien cette vision

³⁵Art. 379, al. 1, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019) : le lot comprend « une partie privative et une quote-part des parties communes ». L'indivisibilité des composantes du lot, explicitement posée par l'art. 1, al. 2, du décret de 2014, est tacitement consacrée par le Code de 2019 qui reprend le même mécanisme structural, distinguant radicalement la copropriété de toute indivision ordinaire soumise au droit de partage de l'article 815 du Code civil.

³⁶G. MARTY et P. RAYNAUD, *Les biens*, Paris, Sirey, 2e éd., 1980, n° 74. Les auteurs soulignent que la théorie unitaire de l'indivision généralisée échoue à rendre compte de l'exclusivité reconnue à chaque copropriétaire sur ses parties privatives : dans une indivision pure, chaque indivisaire a des pouvoirs concurrents sur le tout, ce qui est incompatible avec l'appropriation exclusive de l'appartement.

³⁷P. HÉBRAUD, « Observations sur la nature juridique de la copropriété immobilière », *RTD civ.* 1958, p. 395 : « La coexistence de la propriété privée et de la copropriété est tellement nécessaire pour réaliser la propriété de l'appartement qu'on peut les dire indivisibles. À elles deux, la propriété privative et la part de copropriété forment un droit complexe mais unique ».

³⁸P. HÉBRAUD, *ibid.* L'auteur poursuit : « À elles deux, la propriété privative et la part de copropriété forment un droit complexe mais unique, ce sont deux faces d'un droit juridique complexe : un droit réel sur une partie déterminée d'un tout ».

³⁹J. CHEVALLIER, « La nature juridique du droit du copropriétaire d'appartement », *RTD civ.* 1980, p. 1, spéc. p. 12 : l'auteur défend la thèse selon laquelle les parties privatives et les parties communes ne sont pas



unitaire que la notion de lot de copropriété consacre, contre la fragmentation dualiste héritée du Code civil. La jurisprudence a elle-même confirmé cette unité fondamentale à travers l'arrêt de principe du 15 novembre 1989 : en déclarant que le lot constitue un immeuble par nature saisissable *en tant que tel*, la Cour de cassation a refusé de dissocier les deux séries de prérogatives qu'il recouvre,⁴⁰ consacrant ainsi l'idée que c'est le lot (entité indivisible) qui est l'assiette du droit de propriété du copropriétaire.

Il a en outre été envisagé de qualifier les droits portant sur les parties communes de servitudes : les parties communes seraient des fonds servants au profit des parties privatives, fonds dominants. Cette analyse, qui s'inscrit dans la tradition de l'article 664 du Code civil napoléonien (abrogé en droit ivoirien par le décret du 23 février 1949, lequel relevait précisément du titre relatif aux servitudes), présente l'avantage de respecter l'absolutisme du droit de propriété exclusive sur les parties privatives tout en expliquant les contraintes pesant sur les parties communes. Elle est cependant incompatible avec la structure du régime de la copropriété pour deux raisons fondamentales. D'une part, la servitude suppose l'existence de deux fonds distincts appartenant à des propriétaires différents ; or, les parties communes et les parties privatives ne constituent pas deux fonds distincts : ils forment, ensemble, le lot de copropriété, entité unique et indivisible. D'autre part, la jurisprudence a explicitement reconnu l'incompatibilité du régime des servitudes avec la copropriété immobilière : la division d'un immeuble en lots est inconciliable avec l'application du régime des servitudes, dans la mesure où les parties communes ne peuvent être qualifiées de fonds servant au profit de chacune des parties privatives.⁴¹

Face à l'échec de toutes ces tentatives de qualification, doctrine et jurisprudence ont finalement reconnu que l'indivision portant sur les parties communes constitue un régime autonome, étranger aux catégories du droit des biens et irréductible à l'une ou l'autre d'entre elles. Cette indivision est *forcée, organisée et perpétuelle* : elle est imposée par la loi, gérée par les organes collectifs de la copropriété (syndicat, assemblée générale, syndic), et ne peut prendre fin que par la disparition de l'immeuble ou la dissolution de la copropriété.⁴² L'autonomie du régime de l'indivision sur les parties communes est révélatrice d'une vérité plus générale : la copropriété immobilière ne peut être appréhendée par aucune des

deux biens distincts faisant l'objet de droits séparés, mais deux éléments d'un droit unique, le droit du propriétaire d'appartement, dont l'objet est le lot tout entier.

⁴⁰Cass. 3e civ., 15 novembre 1989, *Bull. civ. III*, n° 210 : la Cour de cassation écarte l'argumentation tendant à saisir séparément la partie privative et la quote-part de parties communes, affirmant qu'il n'y a pas saisie de deux biens distincts mais d'un lot constituant un immeuble par nature. L'unité du lot est ainsi opposée à toute tentative de dissociation de ses composantes.

⁴¹Cass. 3e civ., 25 avril 1979, *JCP* 1980, II, 19340, note GIVERDON ; puis Cass. 3e civ., 20 juin 1979, *Bull. civ. III*, n° 133 : la Cour de cassation pose le principe d'incompatibilité entre la division d'un immeuble en lots de copropriété et la constitution de servitudes, au motif que les parties privatives et les parties communes ne constituent pas des propriétés distinctes et indépendantes, condition nécessaire à toute servitude selon l'article 637 du Code civil.

⁴²F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 110.21 : « Les parties communes forment avec les parties privatives une entité juridique unitaire. Leur indivision est forcée : l'article 815 du Code civil est écarté par la nature même du régime de la copropriété ».



catégories classiques du droit des biens prises isolément.⁴³ C'est ce que confirme, à un autre niveau, l'étude de la qualification du lot lui-même au regard des figures connues du droit commun des biens.

B. L'IMPOSSIBILITÉ DE RÉDUIRE LE LOT AUX FIGURES CONNUES DU DROIT COMMUN DES BIENS

Si l'étude de la conception dualiste a montré que le lot de copropriété ne peut être saisi par une analyse dissociée de ses composantes, l'étude de ses qualifications globales révèle une difficulté d'une autre nature : le lot ne peut pas davantage être réduit à l'une ou l'autre des figures connues du droit des biens. Ni la propriété ordinaire et ses démembrements (1), ni l'indivision généralisée (2) ne suffisent à en rendre compte.

1. L'échec de la qualification par la propriété ordinaire et ses démembrements

Le droit de propriété, tel que défini par l'article 544 du Code civil, est un droit *absolu, exclusif et perpétuel*.⁴⁴ Ces trois caractères semblent à première vue présents dans le droit du copropriétaire : il est propriétaire exclusif de sa partie privative, son droit est perpétuel, et il jouit en principe de l'*usus, fructus et abusus* sur son lot. Cette apparence est cependant trompeuse. L'absolutisme du droit de propriété est, en copropriété, sérieusement tempéré : le copropriétaire ne peut modifier librement son lot, ne peut lui affecter une destination différente de celle prévue par le règlement de copropriété, et ne peut entreprendre des travaux affectant les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.⁴⁵

L'exclusivité elle-même est relative : si le copropriétaire jouit exclusivement de ses parties privatives, il est tenu de respecter l'usage collectif des parties communes. Quant à l'absolutisme, Bergel a relevé avec justesse qu'en copropriété immobilière, « *l'usus et le fructus sont sérieusement entamés* »⁴⁶ par les contraintes du statut. Le droit du copropriétaire sur son lot est donc une propriété profondément dérogoire au modèle de l'article 544 : une propriété *encadrée, limitée et collective dans ses modalités d'exercice*. Atias a parfaitement décrit la tension créée par la conception dualiste : l'immeuble est décrit comme réunissant à peine les deux catégories de biens dont la séparation est absolue, « *il n'est plus que l'ensemble éclaté des deux objets incomparables, étrangers l'un à l'autre, de pouvoirs sans*

⁴³A. PIÉDELIÈVRE, *Droit civil. Les biens*, Paris, Ellipses, 2e éd., 2012, n° 211 : « Le droit de copropriété est un droit réel fortement pénétré de rapports personnels, ce qui ne serait pas d'ailleurs un exemple unique, du fait de son aménagement collectif, de son esprit quasi-communautaire ».

⁴⁴Art. 544 Code civil ivoirien : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

⁴⁵Cass. 3e civ., 12 mars 1997, *Bull. civ. III*, n° 54 et 25 juin 1997, n° 164 : est réputée non écrite toute clause du règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à effectuer, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

⁴⁶J.-M. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil. Les biens*, coll. « Traités Joly », Paris, LGDJ, 2e éd., 2010, n° 327 : les restrictions — destination de l'immeuble, autorisation de l'assemblée générale, règlement de copropriété — ne suppriment pas le droit de propriété du copropriétaire mais en modulent l'exercice, expression normale de la fonction sociale de la propriété.



commune mesure »⁴⁷. Cette description illustre l'inadéquation de la propriété ordinaire à rendre compte de la réalité du lot.

Les démembrements classiques du droit de propriété (usufruit, usage, habitation, servitude, superficie) ont également été envisagés pour qualifier les droits du copropriétaire sur l'immeuble collectif, sans plus de succès. L'usufruit suppose une séparation entre la nue-propriété et le droit d'usage et de jouissance, qui ne correspond pas à la situation du copropriétaire, titulaire simultanément de toutes les prérogatives sur son lot. Le droit d'usage et d'habitation, droit purement personnel et incessible, est incompatible avec la cessibilité du lot, qui peut être librement aliéné, hypothéqué ou démembre. Quant au droit de superficie (envisagé par Marty pour qualifier les droits sur les parties privatives), il implique une dissociation de la propriété du sol et de la propriété du dessus, qui suppose l'existence de deux propriétaires distincts sur la même parcelle. Or, en copropriété, le sol constitue lui-même une partie commune indivise entre tous les copropriétaires : il ne saurait y avoir de propriété du dessus distincte de la propriété du sol dès lors que les deux appartiennent aux mêmes personnes, dans des proportions déterminées par leurs quotes-parts respectives.⁴⁸ La technique du droit de superficie, parfaitement adaptée à la construction en volumes, est donc structurellement incompatible avec la copropriété immobilière.

2. L'échec de la qualification par l'indivision généralisée

Certains auteurs ont tenté de ramener l'ensemble du régime de la copropriété à une forme d'indivision généralisée, organisée et assortie d'un partage provisionnel des appartements. Selon cette analyse, chaque copropriétaire serait indivisaire de la totalité de l'immeuble, son appartement lui étant simplement attribué à titre provisionnel dans le cadre du partage. Cette conception présente l'avantage de l'unité : elle permet de traiter l'immeuble comme un tout, sans distinction artificielle entre parties privatives et parties communes.

Elle est cependant incompatible avec la nature des droits reconnus au copropriétaire par le Code de 2019. La structure du lot consacrée par l'article 379 suppose en effet, au profit de chaque copropriétaire, un véritable *droit de propriété exclusive* sur ses parties privatives, et non un simple droit de jouissance dans le cadre d'un partage provisionnel. Marty et Raynaud ont relevé qu'une telle analyse rend « *assez difficilement compte de la différence que la loi établit entre les parties communes et les appartements individuellement affectés* »⁴⁹ : si tout n'était qu'indivision, pourquoi le copropriétaire ne pourrait-il pas exercer son droit sur

⁴⁷Ch. ATIAS, *op. cit.*, n° 176 : « L'immeuble est décrit comme réunissant à peine les deux catégories de biens dont la séparation est absolue ; il n'est plus que l'ensemble éclaté des deux objets incomparables, étrangers l'un à l'autre, de pouvoirs sans commune mesure, propriété exclusive d'une part, propriété indivise d'autre part ».

⁴⁸J.-P. MARTY, « La division de l'immeuble en volumes », *Defrénois* 1982, art. 32934, n° 18 : la technique du droit de superficie, parfaitement adaptée à la construction en volumes, ne peut être transposée à la structure de la copropriété qui repose sur l'indivisibilité des composantes du lot.

⁴⁹G. MARTY et P. RAYNAUD, *Les biens*, Paris, Sirey, 2e éd., 1980, n° 74 : les auteurs reprochent à la théorie unitaire de rendre « assez difficilement compte de la différence que, malgré tout, la loi établit entre les parties communes et les appartements individuellement affectés, et en particulier l'impossibilité pour chaque copropriétaire d'exercer un droit sur les appartements des autres ».



l'appartement de son voisin ? L'indivision généralisée ne peut rendre compte de cette exclusivité. Elle conduit par ailleurs à faire peser sur la copropriété le régime du partage de l'article 815 du Code civil, dont on a vu qu'il était structurellement incompatible avec la perpétuité nécessaire de l'indivision sur les parties communes.

L'échec de toutes les qualifications de droit commun conduit à une conclusion d'une portée théorique considérable : le lot de copropriété est une figure *sui generis* du droit des biens. Il emprunte à la propriété exclusive (pour les parties privatives), à l'indivision (pour les parties communes), et à la personnalité morale (pour l'organisation collective du syndicat), sans se confondre avec aucun de ces régimes. Cette spécificité traduit la capacité du droit à créer des figures nouvelles pour répondre à des réalités nouvelles : la copropriété immobilière a imposé la création d'un objet juridique inédit (le lot), d'un sujet de droit inédit (le syndicat des copropriétaires), et d'un régime de gestion inédit — le statut de la copropriété.⁵⁰

II. LE LOT DE COPROPRIÉTÉ, VECTEUR DE RENOUVELLEMENT DU DROIT DES BIENS

Si la première partie a mis en évidence l'inadéquation des catégories classiques du droit des biens face au lot de copropriété, il convient désormais de montrer que cette inadéquation n'est pas une impasse : elle est le signe d'un renouvellement en cours. Le lot de copropriété, loin de se soumettre passivement aux catégories existantes, les met à l'épreuve et les enrichit. Reconnu comme immeuble autonome par nature, il s'intègre pleinement dans le régime du droit des biens et ouvre au copropriétaire l'ensemble des prérogatives attachées à la propriété immobilière. Mais c'est également dans les tensions que le lot génère entre prérogatives individuelles et intérêt collectif que se révèle sa fonction la plus féconde pour la science juridique : celle de révélateur et de moteur des reconfigurations du droit des biens. Cette double dimension s'observe dans la reconnaissance du lot comme immeuble autonome (A) et dans les tensions qu'il génère avec les catégories classiques, contraignant le droit des biens à se reconfigurer (B).

A. LE LOT DE COPROPRIÉTÉ, UN IMMEUBLE AUTONOME PAR NATURE

La qualification du lot de copropriété en tant qu'immeuble autonome par nature constitue l'acquis jurisprudentiel et doctrinal le plus décisif de l'analyse contemporaine de la copropriété. Cette qualification, loin d'être une simple commodité de langage, emporte des conséquences pratiques considérables. Elle oblige d'abord à reconsidérer la notion même de bien immobilier et les conditions de son existence juridique (1). Elle détermine ensuite l'ensemble des actes juridiques dont le lot peut être l'objet (aliénation, bail, démembrement

⁵⁰F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 111.10 : « La consécration du lot transitoire comme lot de copropriété à part entière marque une étape décisive. Elle impose à l'interprète de cesser de dissocier les différents éléments de l'immeuble pour en faire des objets de droits distincts et de considérer le lot comme l'entité de base de la copropriété ».



et constitution de sûretés réelles), révélant ainsi la pleine appartenance du lot au système du droit des biens immobiliers (2).

1. La qualification du lot comme bien immobilier autonome : état descriptif de division et publicité foncière

Le lot de copropriété ne naît pas spontanément de l'existence matérielle de l'immeuble : il est le produit d'une opération juridique qui le fait exister en tant que bien distinct. Cette opération est l'*état descriptif de division*, instrument technique et juridique par lequel le rédacteur du règlement de copropriété découpe l'immeuble en unités autonomes, chacune désignée par un numéro de lot et caractérisée par ses composantes, partie privative et quote-part de parties communes.⁵¹ La question fondamentale est celle de savoir si le lot ainsi constitué est un *bien* au sens du droit des biens, c'est-à-dire une chose susceptible de faire l'objet d'une appropriation exclusive et d'être intégrée dans un patrimoine. La doctrine a longtemps hésité sur ce point. Lombois posait la question avec une franchise désarmante : le droit du copropriétaire est un droit de propriété sur le lot, « mais on peut se demander si le lot est un bien corporel ». ⁵² Cette interrogation commande d'établir si le lot constitue une entité autonome susceptible d'être l'assiette d'un droit de propriété unique, ou simplement la somme de prérogatives distinctes.

La réponse à cette question est fournie par le droit positif ivoirien. Le Code de 2019, en affirmant l'indissociabilité des composantes du lot (art. 379, al. 1),⁵³ a fait du lot une entité unique dont les éléments ne peuvent être ni séparés ni cédés isolément. Le lot n'est donc pas la simple addition d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes : c'est un bien *sui generis*, dont la substance est irréductible à celle de ses composantes prises séparément. Revet a justement relevé que rien, dans la définition du droit des biens comme « droit de la réservation et de l'utilisation des choses »,⁵⁴ n'exclut le lot de copropriété de son champ. Le lot est une chose susceptible de réservation exclusive (par la partie privative) et d'utilisation partiellement collective (par les parties communes) : il est donc un bien au sens plein du terme, à la fois corporel dans ses attributs accessoires (revêtements, menuiseries intérieures) et incorporel dans son essence profonde (le volume délimité).

⁵¹F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *La copropriété*, coll. « Dalloz Action », Paris, Dalloz, 9e éd., 2019, n° 110.13 : « La notion de lot de copropriété constitue la pierre angulaire du statut. Son unité conditionne la cohérence de l'ensemble du régime ».

⁵²Cl. LOMBOIS, cité par J.-M. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil. Les biens*, coll. « Traité Joly », Paris, LGDJ, 2e éd., 2010, n° 329 : « Le droit du copropriétaire est un droit de propriété sur le lot, mais on peut se demander si le lot est un bien corporel [...] des conséquences importantes sont attachées à la nature du droit sur le lot, qui est un droit de propriété ».

⁵³Décret n° 2014-26, art. 1, al. 2 : « Le lot de copropriété est constitué d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Ces deux éléments du lot ne peuvent être ni séparés ni cédés séparément ». Le principe d'indivisibilité est ainsi érigé en règle cardinale du statut.

⁵⁴Th. REVET, « Le droit des biens », in *Archives de philosophie du droit*, t. 45, 2001, p. 1 : « Le droit des biens peut être défini comme le droit de la réservation et de l'utilisation des choses. De cette définition, il résulte que rien n'exclut le droit de la copropriété du droit des biens ».



La qualification du lot en tant qu'immeuble par nature a été consacrée par la jurisprudence à travers l'arrêt fondateur du 15 novembre 1989, qui a déclaré le lot transitoire (dont les parties privatives sont immatérielles) comme constitutif d'un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière.⁵⁵ Cette qualification repose sur une idée simple mais décisive : la nature immobilière du lot ne dépend pas de la corporéité de ses composantes, mais de la nature des droits qui le constituent et de la fraction d'immeuble sur laquelle ils portent. Le lot est précisément cet espace : délimité par l'état descriptif de division dans sa situation, sa consistance et sa superficie, il constitue un volume appropriable dont la nature immobilière est indépendante de l'existence d'une construction. C'est pourquoi la jurisprudence a pu considérer que le lot existe et est soumis au statut de la copropriété dès la première vente, avant même l'achèvement de la construction,⁵⁶ attestant ainsi que c'est la division juridique (et non la réalité physique) qui fait naître le lot en tant que bien immobilier autonome.

L'état descriptif de division est ainsi l'instrument par lequel s'opère la *division juridique* de l'immeuble en biens distincts : il transforme un immeuble unique en une pluralité de lots autonomes, chacun constituant une unité patrimoniale indépendante. En désignant chaque lot par un numéro et en précisant la situation, la consistance et la superficie de la partie privative ainsi que la quote-part de parties communes qui lui est attachée,⁵⁷ il confère à l'entité abstraite qu'est le lot une individualité juridique susceptible d'être l'objet de droits réels opposables aux tiers. La portée de cet acte dépasse la simple description matérielle de l'immeuble : il est *constitutif* du lot en tant que bien. C'est en ce sens que la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a pu affirmer que « la notion de bâtiment dans le droit de la copropriété existe avant toute construction, par le seul fait de l'état descriptif de division »,⁵⁸ confirmant ainsi la primauté de la division juridique sur la réalité matérielle. Par cette opération, le droit des biens fait montre d'une plasticité remarquable : il est capable de susciter des biens là où la chose physique n'existe pas encore, en fondant l'existence du bien sur la seule volonté de l'acte juridique.

⁵⁵Cass. 3e civ., 15 novembre 1989, *Bull. civ. III*, n° 210 : le lot transitoire, dont la partie privative est constituée du droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol, « constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière ». Cet arrêt consacre l'autonomie du lot comme bien immobilier indépendamment de la nature de ses composantes.

⁵⁶Cass. 3e civ., 14 novembre 1991, *Bull. civ. III*, n° 277 : la Cour de cassation affirme que la copropriété commence dès la première vente d'un lot, « même si ceux-ci ne sont pas encore construits car ils peuvent être repérés et individualisés ». C'est l'état descriptif de division qui confère cette individualité.

⁵⁷L'état descriptif de division, mentionné à l'art. 379, al. 1, et précisé par voie réglementaire conformément à l'art. 379, al. 4, du Code de 2019 : il précise la situation, la consistance et la superficie de chaque lot ainsi que la quote-part des parties communes qui lui est attachée — condition d'application aux seuls immeubles immatriculés (art. 379, al. 3). Ce document est indispensable à la publication au livre foncier de la division de l'immeuble en copropriété.

⁵⁸CA Aix-en-Provence, 17 juin 1986, cité par F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 211.30 : « La notion de bâtiment dans le droit de la copropriété existe avant toute construction, par le seul fait de l'état descriptif de division et par le règlement de copropriété qui définissent la nature, la consistance et les millièmes de chaque bâtiment, la copropriété existant réellement dès la cession d'un seul des lots projetés ».



L'intégration du lot dans le système de la publicité foncière confirme et parachève sa qualification d'immeuble autonome. Le Code de 2019, dont l'article 379 précise que ses dispositions s'appliquent aux immeubles immatriculés, implique que les actes portant sur le lot soient publiés au livre foncier selon les mêmes modalités que tout acte portant sur un immeuble divis.⁵⁹ Cette exigence de publicité est révélatrice : elle signifie que le lot est, pour le droit de la publicité foncière, un immeuble à part entière, dont les mutations et les charges doivent être portées à la connaissance des tiers. La publicité foncière s'effectue par référence à l'état descriptif de division, garantissant à la fois la sécurité des transactions et l'efficacité des sûretés réelles.⁶⁰ C'est ainsi que le lot de copropriété s'inscrit pleinement dans le régime du droit des biens immobiliers, dont il respecte les exigences fondamentales de détermination, d'opposabilité et de publicité. Si la consécration du lot comme immeuble autonome en assure ainsi la détermination et l'opposabilité, c'est dans l'aptitude du lot à servir de support aux actes juridiques de la vie immobilière que se révèle, plus encore, la plénitude du droit de propriété dont il est l'objet.

2. Le lot, support des actes juridiques portant sur les immeubles : aliénation, démembrement et constitution de sûretés

La qualification du lot en tant qu'immeuble autonome par nature emporte une conséquence décisive : le lot est susceptible de tous les actes juridiques portant habituellement sur un immeuble divis. C'est l'exercice de l'*abusus*,⁶¹ attribut central du droit de propriété, qui révèle le mieux la plénitude du droit du copropriétaire sur son lot. En matière d'aliénation, le copropriétaire peut céder son lot à titre onéreux ou à titre gratuit, sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale ou des autres copropriétaires. La vente du lot obéit aux règles du droit commun de la vente immobilière.⁶² Elle emporte de plein droit le transfert de la partie privative et de la quote-part de parties communes qui y est attachée, sans qu'il soit nécessaire de les désigner séparément dans l'acte : l'indivisibilité des composantes du lot opère automatiquement, en vertu du principe posé par l'article 379, al.

⁵⁹Art. 379, al. 3, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019) : les dispositions de la copropriété s'appliquent aux immeubles immatriculés, ce qui implique que tout acte portant sur un lot soit publié au livre foncier selon les modalités du droit ivoirien de la publicité foncière (anciennement art. 71 du décret n° 2014-26, abrogé par l'art. 552 du CCH). Cette publication conditionne l'opposabilité aux tiers et assure la sécurité des transactions immobilières portant sur des lots de copropriété.

⁶⁰Ph. MALAURIE et L. AYNÈS, *Les biens*, coll. « Droit civil », Paris, LGDJ, 7e éd., 2017, n° 463 : « La publicité foncière assure l'opposabilité aux tiers des droits réels immobiliers. En matière de copropriété, c'est le lot — et non ses composantes prises séparément — qui constitue l'unité de publication, confirmant son autonomie en tant que bien immobilier » ; adde art. 379, al. 3, Code de 2019 (le décret n° 2014-26, art. 71 ayant été abrogé par l'art. 552 du CCH).

⁶¹Art. 544 Code civil ivoirien : l'*abusus*, attribut du droit de propriété, comprend le droit d'aliéner le bien — à titre onéreux ou gratuit —, de le grever de droits réels accessoires et d'en modifier la substance. En matière de copropriété, l'exercice de l'*abusus* est encadré par les dispositions du Code de 2019 sans que ces encadrements suppriment le droit lui-même.

⁶²F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 312.10 : « Le transfert de propriété du lot s'opère selon les règles du droit commun de la vente immobilière ». En droit ivoirien, la jurisprudence confirme que le lot acquis pendant le mariage constitue un bien commun insusceptible d'être cédé sans le consentement des deux époux : TPI Abidjan, jug. civ. n° 35 du 5 janv. 2023 (B.A épouse N c/ D.O).



1, du Code de 2019.⁶³ L'acquéreur du lot devient ainsi copropriétaire de plein droit, avec tous les droits et toutes les obligations attachées à cette qualité.

L'aliénation forcée du lot, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, obéit aux règles du droit public ivoirien, tout en reconnaissant au copropriétaire le droit à une indemnité qui tient compte de la valeur du lot dans son ensemble (parties privatives et quote-part de parties communes) et non des seules parties privatives.⁶⁴ Cette évaluation globale confirme que c'est le lot, et non ses composantes séparées, qui constitue le bien approprié par le copropriétaire. Elle témoigne également de ce que le principe d'indivisibilité du lot est d'ordre public et produit ses effets jusque dans le droit de l'expropriation. Par ailleurs, le copropriétaire peut transférer la jouissance de son lot en le donnant à bail selon les règles du droit commun du louage. La mise en location révèle la fonction médiatrice du lot entre l'immeuble collectif et l'occupant individuel, confirmant son rôle d'unité fondamentale tant patrimoniale que fonctionnelle.⁶⁵

Le lot de copropriété peut en outre faire l'objet d'un démembrement entre la nue-propriété et l'usufruit selon les règles du droit commun. L'usufruit portant sur un lot soulève cependant des difficultés spécifiques, tenant à la coexistence de trois catégories de personnes aux intérêts potentiellement divergents : le nu-propriétaire, l'usufruitier et le syndicat des copropriétaires.⁶⁶ La question se pose notamment de la répartition des droits de vote en assemblée générale et de la contribution aux charges de copropriété. Ces difficultés ne remettent pas en cause la possibilité du démembrement du lot : elles témoignent de la richesse des interactions entre le droit réel du copropriétaire sur son lot et le régime collectif de la copropriété, interactions qui ne peuvent être appréhendées qu'en reconnaissant le lot comme le bien central du dispositif.⁶⁷ La doctrine préconise l'insertion de clauses spécifiques

⁶³Art. 379, al. 1, Code de 2019 : le lot est constitué d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes, composantes indissociables. L'indivisibilité légale opère automatiquement et s'impose à toutes les parties — toute convention contraire serait réputée non écrite comme contraire à une disposition d'ordre public du Code.

⁶⁴Loi ivoirienne n° 99-478 du 2 août 1999 sur la vente d'immeuble à construire ; adde Conseil d'État français, 5 mai 1999, *Rec. Lebon* : dans le cas d'une expropriation portant sur un lot de copropriété, l'indemnité doit être calculée en tenant compte de la valeur du lot dans son ensemble — parties privatives et quote-part de parties communes —, conformément au principe d'indivisibilité consacré par l'article 379 du Code de 2019.

⁶⁵Art. 403, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019), reprenant l'art. 33 du décret n° 2014-26 (abrogé) : « Les copropriétaires sont tenus du paiement des charges mensuelles de copropriété ». Cette obligation réelle, qui suit le lot quel qu'en soit le titulaire, constitue l'une des manifestations les plus nettes du caractère réel des obligations *propter rem* en matière de copropriété.

⁶⁶F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 412.20 : « L'usufruit portant sur un lot de copropriété soulève des difficultés particulières tenant à la coexistence du nu-propriétaire, de l'usufruitier et du syndicat des copropriétaires. La question de la répartition des droits de vote et de la contribution aux charges doit être résolue par le règlement de copropriété ».

⁶⁷Ces difficultés ont conduit la doctrine à préconiser l'insertion de clauses spécifiques dans les règlements de copropriété, précisant la répartition des droits de vote et des charges entre nu-propriétaire et usufruitier. À défaut de telles clauses, les principes généraux du démembrement s'appliquent : l'usufruitier vote pour les décisions relatives à la jouissance, le nu-propriétaire pour celles affectant la substance du lot.



dans les règlements de copropriété précisant la répartition des droits de vote et des charges entre nu-propiétaire et usufruitier.

L'hypothèque constitue enfin la sûreté réelle immobilière par excellence en matière de copropriété. Elle permet au créancier d'un copropriétaire de se faire attribuer, en cas de défaillance de son débiteur, le produit de la réalisation du lot hypothéqué, en préférence aux autres créanciers. L'hypothèque portant sur un lot grève ce dernier dans son ensemble (parties privatives et quote-part de parties communes), en vertu du principe d'indivisibilité posé par l'article 379, al. 1, du Code de 2019.⁶⁸ La possibilité d'hypothéquer le lot est une condition essentielle de son attractivité économique : c'est elle qui permet au copropriétaire d'utiliser son lot comme garantie pour l'obtention d'un crédit immobilier et d'accéder ainsi à la propriété en copropriété. Dans le contexte ivoirien de forte demande de logements et d'urbanisation rapide, la constitution d'hypothèques sur les lots de copropriété est un instrument clé du financement de l'accès à la propriété immobilière. Cette dimension est d'autant plus critique que les taux hypothécaires pratiqués sur le marché ivoirien sont de l'ordre de 9 % et que les prêts hypothécaires demeurent réservés aux salariés du secteur formel disposant d'un revenu régulier ; or, le secteur informel représente plus de 84 % des emplois à Abidjan⁶⁹. Dans ce contexte, la clarté juridique sur la constitution et la réalisation de l'hypothèque grevant un lot de copropriété conditionne directement la solvabilité du marché immobilier et l'effectivité de l'accès à la propriété pour les classes moyennes urbaines.⁷⁰ La jurisprudence ivoirienne a concrètement illustré ces principes, consacrant la capacité d'une société civile de construction à hypothéquer un terrain destiné à la copropriété.⁷¹ Ainsi, c'est par le biais de l'ensemble de ces actes (aliénation, bail, démembrement, hypothèque) que le lot de copropriété démontre sa pleine appartenance au régime des biens immobiliers et la réalité du droit de propriété qui porte sur lui. Ce faisant, il ne se contente pas de s'inscrire dans les catégories du droit des biens : il les éprouve et les enrichit.

⁶⁸ Art. 379, al. 1, Code de 2019 : le lot comprend une partie privative et une quote-part des parties communes, composantes indissociables. L'hypothèque grève l'ensemble du lot. La jurisprudence ivoirienne a consacré la capacité d'une société civile de construction à consentir une hypothèque sur un immeuble en copropriété : Cass. civ. et com., arrêt n° 783/23 du 27 juill. 2023 (SCC Marianne c/ BACI).

⁶⁹ le secteur informel représente plus de 84 % des emplois à Abidjan selon l'Institut National de la Statistique de Côte d'Ivoire, Rapport Enquête sur le niveau de vie des ménages 2015. « les taux de marché pour une hypothèque sont de l'ordre de 9 % » ; « les prêts hypothécaires ... sont réservés aux salariés du secteur formel ayant un revenu régulier ».

⁷⁰ En droit ivoirien, le lot de copropriété constitue une assiette valable pour l'inscription d'une hypothèque, dont l'opposabilité aux tiers est assurée par la publication au livre foncier (art. 379, al. 3, Code de 2019). La pratique judiciaire l'illustre : TPI Abidjan, jug. civ. n° 33 du 5 janv. 2023 (T.A c/ D.L), validant le lot n° 23 du règlement de copropriété (TF n° 213 104, Cocody-Mairie) comme assiette valable pour une inscription hypothécaire.

⁷¹ TPI Abidjan, jug. civ. n° 33 du 5 janv. 2023 (T.A c/ D.L), lot n° 23 (TF n° 213 104, Cocody-Mairie) ; Cass. civ. et com., arrêt n° 783/23 du 27 juill. 2023 (SCC Marianne c/ BACI), hypothèque de premier rang sur terrain à Marcory (TF n° 39.630, lot n° 103), la Cour écartant l'argument d'incapacité tiré du décret colonial de 1949.



B. LE LOT DE COPROPRIÉTÉ, RÉVÉLATEUR DES RECONFIGURATIONS DU DROIT DES BIENS

La reconnaissance du lot comme immeuble autonome et la consécration de ses prérogatives de propriété ne signifient pas que le lot s'inscrit sans friction dans le droit des biens. En articulant des prérogatives individuelles et un intérêt collectif au sein d'un même bien, le lot révèle des tensions profondes qui contraignent le droit des biens à se reconfigurer. Cette reconfiguration s'opère principalement autour de la notion d'obligation réelle et de la dialectique entre propriété individuelle et gestion collective (1). Ces tensions prennent une dimension particulière dans le contexte ivoirien, où la qualification rigoureuse du lot est une condition préalable tant à la sécurité juridique des transactions qu'au renouvellement théorique du droit des biens (2).

1. Les tensions structurelles entre prérogatives individuelles et intérêt collectif : la reconfiguration des catégories

Le lot de copropriété est l'instrument par lequel la logique de la propriété individuelle et celle de la propriété collective se combinent sans que l'une absorbe l'autre, imposant une reconfiguration des catégories classiques du droit des biens. Au niveau de la *jouissance*, le droit de propriété classique confère à son titulaire un droit absolu d'user et de jouir de son bien. En copropriété, ces attributs sont doublement encadrés : d'une part par la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ; d'autre part par les décisions de l'assemblée générale, organe souverain de la collectivité des copropriétaires.⁷² La notion de *destination de l'immeuble* traduit la vocation globale de l'immeuble (résidentielle, commerciale, mixte) et fixe le cadre d'exercice des droits de chaque copropriétaire.⁷³ Un copropriétaire ne peut affecter son lot à une destination incompatible avec celle de l'immeuble, ni entreprendre des travaux susceptibles d'en altérer l'aspect extérieur ou d'affecter les parties communes, sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Ces restrictions ne suppriment pas le droit de propriété du copropriétaire sur son lot : elles en délimitent le contenu, en le rendant compatible avec l'exercice des droits des autres copropriétaires et avec l'intérêt de l'immeuble considéré comme un tout. Ce faisant, ces restrictions précisent finalement la portée juridique réelle du droit de propriété du copropriétaire sur son lot.

⁷²Décret n° 2014-26, art. 19 : l'assemblée générale est l'organe souverain de la copropriété ; ses décisions s'imposent à tous les copropriétaires. La jurisprudence illustre la portée normative du règlement : TPI Abidjan, jug. civ. n° 50 du 12 janv. 2023 (A.M et autres c/ TIZIER IMMOBILIER), travaux engagés par le syndic sans autorisation de l'assemblée en violation du règlement de copropriété.

⁷³Art. 385, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019), reprenant l'art. 13 du décret n° 2014-26 (abrogé) : l'assemblée générale peut autoriser un copropriétaire à exercer certains droits accessoires aux parties communes - droit de surélévation de l'immeuble, droit d'édifier de nouvelles constructions dans les cours ou jardins, droit d'excavation - sous réserve de l'accord de l'assemblée générale et de l'autorisation du ministre chargé de l'Urbanisme. Ces droits, une fois accordés, constituent des droits privatifs attachés au lot bénéficiaire.



Bergel a justement observé qu'en copropriété, « l'*usus* et le *fructus* sont sérieusement entamés »⁷⁴ par les contraintes du statut. Mais cette entame n'est pas une négation du droit de propriété : elle en constitue une modalité d'exercice adaptée aux réalités de l'habitat collectif. Le droit de propriété n'est pas un concept rigide et immuable ; il est la maîtrise exclusive d'un bien, dont les modalités d'exercice varient selon la nature de ce bien et le contexte dans lequel il s'inscrit. La copropriété est l'un de ces contextes particuliers, où la propriété individuelle doit composer avec la dimension collective de l'immeuble. C'est précisément cette composition qui enrichit la notion même de propriété en révélant sa plasticité et en montrant qu'elle est capable d'intégrer des logiques a priori contradictoires (exclusivité et collectivité, absolutisme et encadrement) sans perdre son identité fondamentale.

C'est à ce niveau que le lot de copropriété introduit dans le droit des biens une figure qui lui était étrangère ou du moins marginalisée : les *obligations propter rem*, c'est-à-dire des obligations qui suivent le bien quel qu'en soit le titulaire et se transmettent automatiquement à l'acquéreur du lot sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans l'acte de cession.⁷⁵ La principale de ces obligations est l'obligation de payer les charges de copropriété. L'article 33 du décret de 2014, repris par le Code de 2019, dispose que « les copropriétaires sont tenus du paiement des charges mensuelles de copropriété » ;⁷⁶ cette obligation pèse sur le titulaire du lot, quel qu'il soit, et passe de plein droit à l'acquéreur du lot lors de toute mutation. Le lot est ainsi le siège d'une obligation réelle qui s'attache à lui indépendamment de la personne de son propriétaire. Cette figure des obligations *propter rem*, longtemps marginalisée dans le droit des biens classique au profit des obligations purement personnelles, trouve dans la copropriété immobilière l'une de ses applications les plus remarquables. Elle témoigne de la manière dont le lot enrichit le droit des biens en y introduisant une catégorie intermédiaire entre le droit réel pur et l'obligation personnelle.⁷⁷

Au niveau de la *protection*, le lot de copropriété, immeuble autonome par nature, bénéficie de la protection juridique reconnue à tout droit de propriété immobilière. Le copropriétaire peut exercer toutes les actions possessoires et pétitoires pour défendre ses droits sur son lot

⁷⁴J.-M. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *op. cit.*, n° 327 : « En copropriété immobilière, l'*usus* et le *fructus* sont sérieusement entamés par la question des pouvoirs dans le régime. Mais ces restrictions ne remettent pas en cause le principe du droit de propriété ; elles en modulent l'exercice sans en altérer la substance ».

⁷⁵Sur la notion d'obligations *propter rem* en droit des biens : J.-M. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *op. cit.*, n° 47 : « Les obligations *propter rem* sont des obligations qui pèsent sur le titulaire d'un droit réel en raison de ce droit. Elles se transmettent automatiquement avec le droit réel auquel elles sont attachées, sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans l'acte de cession ».

⁷⁶Art. 403, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019), reprenant l'art. 33 du décret n° 2014-26 (abrogé). Cette obligation, qui suit le lot quel qu'en soit le titulaire, constitue l'une des manifestations les plus nettes des obligations *propter rem* en matière de copropriété. L'acquéreur d'un lot devient automatiquement débiteur des charges courantes et des arriérés afférents au lot acquis.

⁷⁷Sur la figure des charges foncières dans l'ancien droit et leur résurgence contemporaine à travers les obligations *propter rem* : J.-M. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *op. cit.*, n° 47-49. Les obligations réelles attachées au lot - paiement des charges, respect du règlement, entretien des parties privatives - constituent une forme modernisée de ces charges foncières historiques.



contre les empiètements des tiers.⁷⁸ La protection du lot s'étend aux droits accessoires qui lui sont rattachés : un droit de jouissance exclusive sur une partie commune stipulé sans réserve au profit d'un lot a un caractère réel et perpétuel et ne peut être remis en cause sans le consentement de son bénéficiaire.⁷⁹ La protection du lot ne s'exerce pas seulement contre les tiers : elle s'exerce également contre les éventuels abus de la collectivité des copropriétaires. L'assemblée générale, bien que souveraine dans les matières relevant de sa compétence, ne peut prendre des décisions qui porteraient atteinte aux droits individuels de chaque copropriétaire sur son lot. Le droit de vote en assemblée, la participation aux charges et la jouissance de la partie privative sont des droits attachés au lot que la majorité ne peut supprimer. Cette protection de l'individuel contre le collectif est une expression concrète du principe selon lequel le lot est la pierre angulaire du système de la copropriété : à la fois instrument de la vie collective et garant de l'autonomie individuelle. Comme le souligne Piédelièvre, le droit de copropriété est « un droit réel fortement pénétré de rapports personnels », ⁸⁰ sans que cette pénétration en altère la nature propriétaire.

La protection du lot contre les décisions abusives des organes collectifs se prolonge dans la nécessité d'une représentation régulière du syndicat en justice. La jurisprudence ivoirienne a fermement rappelé que seul le syndic (et non le conseil syndical) possède qualité pour représenter le syndicat en justice, et que l'acte d'assignation doit l'identifier avec précision, à peine de nullité.⁸¹ Ces décisions, rendues sous visa de l'article 26 du décret n° 2013-225 du 22 mars 2013, repris aux articles 394 et 395 du Code de 2019, attestent que la copropriété ivoirienne est un contentieux vivant, en prise directe sur les problèmes quotidiens de gestion des immeubles collectifs à Abidjan.

⁷⁸ Art. 394 et 395, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019), reprenant l'art. 14 in fine du décret n° 2014-26 (abrogé) : chaque copropriétaire dispose de toutes les actions en justice nécessaires à la défense de ses droits sur le lot. Il peut notamment agir en revendication, en bornage, en cessation de trouble et en réparation du préjudice subi. Ces actions sont exercées à titre individuel, indépendamment de l'action du syndicat pour la défense des parties communes.

⁷⁹ Cass. 3e civ., 4 mars 1992, *Bull. civ. III*, n° 69 : le droit de jouissance exclusive sur une partie commune, stipulé sans réserve au profit d'un lot, « a un caractère réel et perpétuel » et ne peut être remis en cause sans le consentement de son bénéficiaire. La protection juridique du lot s'étend ainsi aux droits accessoires qui lui sont rattachés.

⁸⁰ A. PIÉDELIÈVRE, *Droit civil. Les biens*, Paris, Ellipses, 2e éd., 2012, n° 211 : « Le droit de copropriété est un droit réel fortement pénétré de rapports personnels. L'aménagement collectif de son exercice n'en altère pas la nature : il demeure un droit de propriété, fondé sur la réservation exclusive du lot au profit de son titulaire ».

⁸¹ La protection du lot contre les décisions abusives des organes collectifs se prolonge dans la nécessité d'une représentation régulière du syndicat en justice. La jurisprudence ivoirienne a ainsi jugé que le conseil syndical - organe délibératif - ne possède pas qualité pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, cette prérogative appartenant exclusivement au syndic : TPI Abidjan, jug. civ. n° 665 du 5 nov. 2015 (Conseil syndical résidence Crozet c/ Tiémon Raphaël), sous visa de l'art. 26 du décret n° 2013-225 du 22 mars 2013, repris aux art. 394 et 395 du Code de 2019 (l'art. 395, 7° chargeant précisément le syndic de « représenter le syndicat en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur »). De même, l'acte d'assignation dirigé contre le syndicat doit identifier précisément le syndic habilité, à peine de nullité : TPI Abidjan, jug. civ. n° 37 du 12 janv. 2023 (Mme L c/ Syndic immeuble AMCI).



2. La contribution du lot au renouvellement du droit des biens ivoirien : entre continuité héritée et adaptation nécessaire

Le Code de la Construction et de l'Habitat de 2019 s'inscrit dans la continuité du droit français de la copropriété, dont il est l'héritier direct à travers le décret colonial de 1949. Cette continuité se manifeste dans la perpétuation de la présentation dualiste des droits du copropriétaire : propriété exclusive des parties privatives d'une part, indivision des parties communes de l'autre. Le texte de 2014, d'abord, puis le Code de 2019, n'ont pas rompu avec cette présentation, préférant la consolider tout en affirmant, de manière novatrice, l'indivisibilité des composantes du lot.⁸² Cette perpétuation est à la fois une force et une limite. C'est une force, parce qu'elle assure la stabilité du régime et la prévisibilité du droit applicable : les praticiens ivoiriens peuvent s'appuyer sur une tradition doctrinale et jurisprudentielle franco-ivoirienne riche pour résoudre les difficultés pratiques. La jurisprudence française, maintenue en droit ivoirien par continuité législative, reste une référence autorisée.⁸³ C'est aussi une limite, parce que la présentation dualiste perpétue une tension conceptuelle que la notion de lot (reconnue comme pierre angulaire du statut) ne suffit pas à résoudre à elle seule : la tension entre la logique de la propriété individuelle et celle de la propriété collective. C'est cette tension, précisément, qui est le moteur du renouvellement.

Au-delà de la continuité, le Code de 2019 a introduit des éléments novateurs qui témoignent d'une volonté de modernisation du droit ivoirien de la copropriété. La consécration explicite du lot comme unité fondamentale du statut (résultant de la combinaison des articles 379 et suivants du Code) constitue en elle-même une avancée significative par rapport au décret de 1949, qui ne connaissait pas la notion de lot comme telle. Cette consécration oblige l'interprète à déplacer le centre de gravité de l'analyse : des droits du copropriétaire sur ses parties privatives vers son droit sur le lot tout entier.⁸⁴ Ce déplacement n'est pas anodin : il modifie en profondeur la manière dont les praticiens envisagent les transactions portant sur les lots, la constitution de sûretés réelles et la résolution des litiges entre copropriétaires.

Le renforcement des organes collectifs de gestion (syndicat, assemblée générale, syndic) et la clarification de leurs compétences respectives contribuent également à donner à la copropriété ivoirienne un cadre institutionnel plus solide. Ces éléments institutionnels ne

⁸²Art. 379, al. 1, Code de la Construction et de l'Habitat (loi n° 2019-576 du 26 juin 2019) : le Code est applicable à la propriété des immeubles bâtis divisés par appartements, étages ou locaux dont la propriété « est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes ». Cette définition du lot reprend celle du décret de 2014 en l'étendant aux copropriétés horizontales et aux résidences (art. 379, al. 2).

⁸³Conseil d'État, 5 mai 1999, *Rec. Lebon* : le régime de la copropriété s'applique dès la première vente en l'état futur d'achèvement d'un lot de copropriété. Un promoteur ne peut modifier l'immeuble sans autorisation de l'assemblée générale dès que le premier lot a été vendu, même si la construction n'est pas achevée.

⁸⁴F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 110.11 : « La notion de lot de copropriété doit constituer la base de l'analyse juridique de la copropriété immobilière et permettre de dépasser les présentations dualistes encore trop répandues ». Le déplacement du centre de gravité de l'analyse — des composantes vers le lot — constitue le principal apport conceptuel du décret de 2014, repris et renforcé par le Code de 2019.



sont pas indifférents à la question de la qualification du lot : c'est parce que le lot est reconnu comme un bien autonome, objet d'un droit de propriété véritable, que le copropriétaire peut légitimement prétendre à une protection de ses droits individuels face aux décisions de la collectivité.⁸⁵ Le lot est ainsi la clé de voûte de l'architecture institutionnelle de la copropriété ivoirienne. La jurisprudence ivoirienne a précisé avec netteté les règles de représentation du syndicat en justice : seul le syndic, représentant légal désigné par l'assemblée générale, est habilité à agir au nom du syndicat.

Cependant, le droit ivoirien de la copropriété ne peut être appréhendé comme un simple calque du droit français. Il s'inscrit dans un contexte social, économique et urbain qui lui est propre et qui impose des adaptations que le Code de 2019 n'a pas toujours pleinement opérées. L'urbanisation accélérée d'Abidjan, la croissance rapide du parc immobilier en copropriété, les difficultés de recouvrement des charges, l'insuffisance des mécanismes de résolution des litiges : autant de réalités qui appellent des réponses juridiques adaptées, au-delà de la simple transposition du modèle français. À cela s'ajoutent des contraintes structurelles qui pèsent sur l'ensemble de la filière logement : la rareté du foncier viabilisé, la lenteur des procédures de purge des droits coutumiers, le coût élevé des intrants de construction et la faible capacité des promoteurs à produire en volume sont autant de facteurs qui renchérissent le coût des logements en copropriété et limitent la demande solvable. L'accession à la propriété en copropriété est ainsi réservée, dans les conditions actuelles, aux classes moyennes et moyennes supérieures, la grande majorité des ménages abidjanais ne pouvant accéder à un bien immobilier formel⁸⁶. Ces réalités confirment que la clarification du régime juridique du lot n'est pas une question purement théorique : elle est la condition préalable à la sécurisation des investissements privés dans le secteur immobilier et au développement d'un marché de la copropriété accessible au plus grand nombre.⁸⁷ La qualification du lot comme immeuble autonome par nature, susceptible d'hypothèque et de toutes les formes de sûretés réelles, est une condition préalable à l'attractivité du marché immobilier en copropriété et au financement de l'accès à la propriété pour les classes moyennes urbaines. Elle est également une condition de la sécurité juridique des transactions : un acquéreur ne peut faire confiance à un régime dont les fondements sont

⁸⁵Décret n° 2014-26, art. 2 : le syndicat des copropriétaires est doté de la personnalité morale ; sa mission est strictement fonctionnelle. Seul le syndic a qualité pour agir en justice au nom du syndicat : TPI Abidjan, jug. civ. n° 665 du 5 nov. 2015 (Conseil syndical résidence Crozet c/ Tiémon Raphaël) ; TPI Abidjan, jug. civ. n° 37 du 12 janv. 2023 (Mme L c/ Syndic immeuble AMCI). La SICOGERE est pleinement justiciable : Cass. civ., arrêt n° 489 du 8 mai 2024 (SICOGERE c/ Cabinet Luc-Matel).

⁸⁶ La rareté du foncier est désignée comme le « principal goulot d'étranglement contraignant l'offre de logements » ; dans les conditions de prix actuelles (logement social à plusieurs millions FCFA), « plus de 90 % de la population du District d'Abidjan ne peut accéder au logement » aux taux du marché ; l'accession à la propriété via le secteur privé formel est ainsi structurellement réservée aux classes moyennes et supérieures.

⁸⁷Selon les projections des Nations Unies, Abidjan comptera plus de 6 millions d'habitants à l'horizon 2030. L'urbanisation accélérée multiplie les situations de copropriété de fait, dans lesquelles plusieurs ménages occupent un même immeuble sans cadre juridique clairement établi.



incertains. La clarification conceptuelle du statut du lot a donc une portée pratique directe dans le contexte ivoirien.⁸⁸

La conclusion qui s'impose, au terme de cette analyse, est que le lot de copropriété n'est pas une simple dérogation au droit des biens. Il est un vecteur de renouvellement, en ce qu'il contraint les juristes à repenser leurs catégories fondamentales à la lumière d'une réalité que le Code civil de 1804 n'avait pas anticipée.⁸⁹ Ce renouvellement touche à la notion de *bien* — en montrant qu'un bien peut être une entité composite dont les éléments sont indissociables, sans que cette indissociabilité l'empêche d'être l'objet d'un droit de propriété unitaire —, à la notion d'*immeuble par nature* — en montrant qu'un immeuble peut exister sans matérialité corporelle indépendante, dès lors qu'il est délimité et individualisé par un acte juridique —, et à la notion d'*obligation réelle* — en montrant que des obligations peuvent s'attacher à un bien et se transmettre à ses acquéreurs successifs, à la manière des charges foncières du droit ancien.

C'est en ce sens que Piédelièvre a pu écrire que le droit de copropriété est « un droit réel fortement pénétré de rapports personnels » :⁹⁰ il n'appartient ni purement au droit des biens ni purement au droit des obligations, mais il les enrichit l'un et l'autre en créant des figures hybrides que le juriste classique ne saurait appréhender sans assouplir ses catégories. Zenati a justement noté que « les lots de copropriété sont de véritables fonds entre lesquels existent forcément et peuvent s'établir et se développer des rapports d'utilité »,⁹¹ ouvrant ainsi la voie à une analyse du lot comme unité foncière autonome susceptible de relations juridiques avec les lots voisins selon les principes du droit des fonds. Le lot de copropriété est ainsi, pour le droit des biens ivoirien comme pour le droit des biens français, un véritable laboratoire conceptuel, le lieu où les catégories classiques sont mises à l'épreuve, testées dans leurs limites, et finalement enrichies par leur contact avec une réalité nouvelle.⁹²

⁸⁸F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *op. cit.*, n° 110.21 : « La consécration du lot comme immeuble autonome par nature, susceptible de tous les actes juridiques portant sur un immeuble, constitue l'aboutissement d'une évolution doctrinale et jurisprudentielle longue et complexe. Elle marque le renouvellement du droit des biens par la copropriété ».

⁸⁹F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, *ibid.* ; adde Th. REVET, « Le droit des biens », in *Archives de philosophie du droit*, t. 45, 2001, p. 1 : « Il est permis d'estimer que le droit du copropriétaire demeure un droit de propriété. Le lot de copropriété renouvelle le droit des biens sans le contredire ».

⁹⁰A. PIÉDELIÈVRE, *op. cit.*, n° 211. L'auteur souligne que cette pénétration des rapports personnels dans le droit réel n'est pas propre à la copropriété : on la retrouve dans l'emphytéose, dans certaines servitudes conventionnelles et plus généralement dans tous les régimes de propriété soumis à une organisation collective.

⁹¹F. ZENATI, « Mise au point sur la conception française de la propriété », *RTD civ.* 1994, p. 305 : « Les lots de copropriété sont de véritables fonds entre lesquels existent forcément et peuvent s'établir et se développer des rapports d'utilité ». La reconnaissance du lot comme fonds autonome conditionne l'ensemble de son régime juridique.

⁹²Décret n° 2014-26 du 22 janvier 2014 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements en Côte d'Ivoire, art. 1 : le décret est applicable aux immeubles « dont la propriété est répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ». L'indivisibilité des composantes du lot est le principe cardinal de ce texte.



CONCLUSION GÉNÉRALE

« *Qui terre a, guerre a* »⁹³ : la boutade de Carbonier avec laquelle s'ouvrait cette étude résonne différemment à son terme. Elle n'évoquait pas seulement les conflits de voisinage qui agitent les copropriétés ; elle pointait, en creux, une difficulté plus profonde : celle d'un droit de propriété dont les attributs classiques (absolutisme, exclusivité, perpétuité) semblent se reconfigurer, parfois jusqu'à s'effacer, au contact de l'habitat collectif. C'est cette reconfiguration que la présente étude s'est attachée à analyser, à travers la confrontation du lot de copropriété avec les catégories fondamentales du droit des biens. Le bilan de cette confrontation est double, et il importe d'en restituer toute la complexité : le lot *met à l'épreuve* le droit des biens (c'est ce que la première partie a démontré), mais il en constitue aussi un *vecteur actif de renouvellement* (c'est ce que la seconde partie a établi). Ces deux dimensions ne s'excluent pas : elles se complètent et se nourrissent mutuellement.

La première partie a mis en lumière les insuffisances de la conception dualiste héritée du Code civil napoléonien et perpétuée d'abord par le décret de 2014 puis élevée au rang législatif par le Code de 2019. Cette conception, en dissociant la propriété exclusive des parties privatives et l'indivision des parties communes, rend mal compte de la réalité du lot, entité indivisible dont les composantes ne peuvent être ni séparées ni cédées isolément. Les parties privatives, réduites à un espace immatériel délimité par des murs, des plafonds et des planchers qui leur appartiennent en tant que parties communes, n'ont aucune consistance matérielle propre et ne sauraient constituer l'objet autonome d'un droit de propriété exclusive au sens de l'article 544 du Code civil.⁹⁴ L'indivision des parties communes est quant à elle d'une nature si particulière (forcée, perpétuelle, organisée) qu'elle résiste à toute assimilation avec l'indivision ordinaire de l'article 815 du Code civil. Les qualifications de droit commun (propriété ordinaire, indivision, servitude, démembrement) ont, les unes après les autres, révélé leur inadéquation face à l'originalité irréductible du lot.

La seconde partie a montré que le lot de copropriété, loin de rester passif face à l'inadéquation des catégories classiques, en devient un vecteur actif de renouvellement. Reconnu comme immeuble autonome par nature (qualification consacrée notamment par l'arrêt fondateur du 15 novembre 1989 relatif au lot transitoire⁹⁵), le lot s'intègre pleinement dans le système du droit des biens immobiliers à travers la publicité foncière. L'état descriptif de division, instrument de son individualisation, lui confère une existence juridique propre, distincte de celle de ses composantes, et le rend susceptible de tous les actes juridiques portant habituellement sur un immeuble : aliénation, bail, hypothèque, démembrement. Les tensions que le lot génère entre prérogatives individuelles et intérêt collectif (restrictions à la jouissance, obligations *propter rem*, protection contre les abus de

⁹³J. CARBONIER, *Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur*, Paris, LGDJ, 10e éd., 2001, p. 219.

⁹⁴Art. 544 Code civil (applicable en droit ivoirien par réception) : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue ».

⁹⁵Cass. 3e civ., 15 novembre 1989, Bull. civ. III, n° 210 : le lot transitoire « constitue un immeuble par nature pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière ».



la majorité) ne sont pas des pathologies du régime : elles en constituent la richesse conceptuelle et attestent que le droit des biens est capable d'intégrer des logiques apparemment contradictoires en les fondant dans un régime cohérent, adapté aux réalités de l'habitat collectif contemporain.⁹⁶

Sur le plan théorique, trois enseignements principaux se dégagent de la présente étude. Le premier est que le lot de copropriété impose une relecture de la notion de bien en droit des biens. Un bien n'est pas nécessairement une chose corporelle, matériellement délimitée et appropriable de manière absolue : il peut être une entité composite, dont les éléments sont indissociables et dont la substance est irréductible à celle de ses composantes prises séparément. Le lot de copropriété est un bien de ce type, son unité n'est pas physique mais juridique, résultant de la règle d'indivisibilité posée par le législateur. Cette relecture rejoint les analyses de Hébraud, qui voyait dans le lot un « *droit complexe mais unique* »⁹⁷

Le deuxième enseignement est que la tension entre individualisme et collectivisme n'est pas une anomalie du droit des biens : elle en est l'une des dimensions constitutives. Le Code civil de 1804 avait tranché en faveur de l'individualisme, propriété exclusive, absolutisme, perpétuité. La copropriété immobilière démontre que ce choix n'était pas inéluctable et qu'il est possible de concevoir des formes de propriété articulant droits individuels et contraintes collectives sans trahir l'essence du droit de propriété. Comme l'a justement relevé Atias,⁹⁸ l'image de la propriété immobilière est aujourd'hui à « *multiples facettes* » ; la copropriété en est la plus complexe, et peut-être la plus révélatrice de la plasticité du droit des biens.

Le troisième enseignement, enfin, est que le droit des biens est plastique : il est capable d'évoluer, d'intégrer des figures nouvelles et de reconfigurer ses catégories sans perdre sa cohérence. Ce cheminement (de l'article 664 du Code civil napoléonien (abrogé en droit ivoirien dès 1949) au Code de 2019) illustre la manière dont le droit des biens réagit aux défis de la réalité : non par un rejet des catégories existantes, mais par leur enrichissement progressif.

Sur le plan pratique, cette étude souligne l'importance d'une qualification rigoureuse du lot pour la sécurité des transactions immobilières en Côte d'Ivoire. À l'heure où l'urbanisation d'Abidjan impose de développer massivement l'habitat collectif en copropriété, la clarté conceptuelle sur la nature du lot (immeuble autonome, susceptible d'hypothèque, objet de transactions) est une condition de la confiance des investisseurs et du financement de l'accès à la propriété pour les classes moyennes urbaines. Un droit mal compris est un droit peu utilisé ; un droit bien fondé est un droit efficace.⁹⁹

⁹⁶Th. REVET, « Le droit des biens », in Archives de philosophie du droit, t. 45, 2001, p. 1 : « rien n'exclut le droit de la copropriété du droit des biens ».

⁹⁷P. HÉBRAUD, « Observations sur la nature juridique de la copropriété immobilière », RTD civ. 1958, p. 395 : « un droit complexe mais unique ».

⁹⁸Ch. ATIAS, Droit civil. Les biens, Paris, LexisNexis, 12e éd., 2014, n° 174 : « L'image de la propriété immobilière est à multiples facettes ».

⁹⁹A. PIÉDELIÈVRE, Droit civil. Les biens, Paris, Ellipses, 2e éd., 2012, n° 211.



Au terme de cette étude, une certitude s'impose. Le lot de copropriété n'est pas à l'épreuve du droit des biens comme le métal est à l'épreuve du feu pour être détruit ou fondu. Il l'est comme un argument soumis à la critique rigoureuse, pour être affiné, précisé, renforcé. Le droit des biens, mis à l'épreuve par le lot de copropriété, en sort non pas fragilisé mais enrichi d'une figure nouvelle qui témoigne de sa vitalité et de sa capacité à répondre, avec la rigueur qui lui est propre, aux défis du droit immobilier contemporain.¹⁰⁰ La formule de Carbonier retrouve ainsi, à la lumière de cette analyse, sa pleine signification : « *Décidément, ils sont bien propriétaires* ». Le copropriétaire est un propriétaire, d'un bien que le droit a su construire, au fil du temps, à la mesure exacte de la réalité de l'habitat collectif.

¹⁰⁰F. GIVORD, C. GIVERDON et P. CAPOULADE, op. cit., préface.