



Aurore Chaigneau
Gaël Chantepie
Marie-Pierre Lefeuvre
Romain Melot
Joao Predo Nunes
Emilia Schijman

Réponse à la consultation: «La copropriété, vers une transition juridique?»

Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété»

Comparaison entre la France et cinq autres pays : le Portugal, l'Argentine, la
Russie, la Grande-Bretagne, la Belgique

Rapport intermédiaire

**Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan Urbanisme Construction Architecture**

Juin 2018

Table des matières

Introduction.....	4
1/ Revue de la littérature internationale.....	6
1.1/ Copropriété et urbanisation.....	6
1.1.1/ Les conditions de développement de la copropriété.....	6
1.1.2/ Le cas des <i>gated communities</i> et des ensembles résidentiels planifiés dans le Commonwealth.....	7
1.2/ Le fonctionnement des organes de gestion.....	10
2/ Etude de législation comparée.....	14
2.1/ Les étapes de l'analyse.....	14
2.1.1/ Le questionnaire de législation comparée.....	14
2.1.2/ Les experts sollicités et leur contribution à la recherche.....	16
2.1.3/ Le séminaire avec les experts.....	17
2.2/ Les résultats de l'analyse.....	18
2.2.1/ Le statut, l'appropriation de l'immeuble et le règlement.....	18
2.2.2/ Distribution des pouvoirs et des compétences	20
3/ Etat d'avancement des enquêtes de terrain, en France, au Portugal et en Argentine.....	21
3.1/ Les objectifs de l'enquête de terrain.....	21
3.1.1/ Une enquête sur la « conscience du droit ».....	21
3.1.2/ Une enquête centrée sur les « gestionnaires » et le fonctionnement des organes de gestion.....	22
3.1.3/ Saisir la relation entre « modes collectifs d'appropriation » et décision de travaux énergétiques.....	23
3.1.4/ Le choix d'enquêter sur des copropriétés « populaires ».....	24
3.2/ Les enquêtes de terrain.....	25
3.2.1/ Le protocole d'enquête.....	25
3.2.2/ Les terrains d'enquête.....	25
Bibliographie.....	30
Annexes.....	35
Annexe 1 : La copropriété en Angleterre et au Pays de Galles, par Sarah Blandy.....	36
Annexe 2 : Rapport sur la copropriété par appartements en droit belge, par Vincent Sagaert et Siel Demeyere.....	46

Annexe 3 : La copropriété en Italie, par Fabiana Bettini.....	67
Annexe 4 : La copropriété au Japon, par Hitoshi Terao.....	82
Annexe 5 : La copropriété au Québec, par Gaële Gidrol-Mistral.....	90
Annexe 6 : Guide d'entretien pour les enquêtes de terrain.....	135

Introduction

La principale question que pose la consultation est la suivante : « le socle juridique actuel constitue-t-il un frein à la rénovation des immeubles collectifs privés indispensable pour maintenir les immeubles en bon état et assurer la transition énergétique de notre pays ? »

L'enjeu mis en avant est donc moins celui de la gestion courante que celui du « gros entretien et [de] la gestion patrimoniale à moyen terme comme à long terme ».

La consultation incite à trouver des réponses à ces interrogations dans les droits étrangers. Elle invite également à étudier les « effets » du cadre juridique actuel, notamment ceux des dispositions de la loi Alur : comment ce cadre peut-il susciter une gestion patrimoniale et des processus de décision de travaux vertueux ? L'analyse d'exemples étrangers ou français doit faire émerger des propositions visant à « mettre en mouvement les copropriétés nécessitant des travaux d'économie d'énergie et de gros entretien tout en assurant un équilibre entre le droit individuel et les besoins de gestion collective ».

Les propositions attendues doivent tout particulièrement concerner la structure de la copropriété, sa gouvernance, la normalisation de sa gestion et son contrôle externe.

La recherche que nous avons engagée vise à répondre aux enjeux mis en évidence dans le texte de la consultation en procédant à une analyse juridique des évolutions souhaitables et possibles du droit français, fondée sur l'analyse de plusieurs législations étrangères et sur l'étude de copropriétés engagées dans un processus vertueux, en France et dans deux autres pays.

La copropriété se caractérise toujours par une tension entre propriété privée individuelle et gestion et/ou propriété collectives. Cette tension n'exclut pas que les comportements patrimoniaux et les actions collectives puissent s'articuler, voire converger de façon à produire une « gestion patrimoniale à moyen terme comme à long terme » débouchant sur des décisions de travaux d'économie d'énergie et de gros entretien. Il nous apparaît pertinent de fonder nos réflexions sur l'idée de convergence ou sur celle d'articulation plutôt que sur l'hypothèse d'un « équilibre entre le droit individuel et le droit collectif », qui suppose l'existence de deux « droits » disjoints. Une telle convergence n'existe pas naturellement. Elle se construit. Les « modes collectifs d'appropriation » paraissent jouer un rôle déterminant dans la manière dont les intérêts individuels et collectifs s'imbriquent, « s'auto-génèrent les uns les autres »¹, ou pas. Cette proposition conduit notamment à s'interroger pour savoir comment « rapprocher le copropriétaire du syndicat »² ; à sonder plusieurs hypothèses relatives au statut, à l'appropriation de l'immeuble, au règlement de copropriété (et à la possibilité d'y adjoindre un règlement d'immeuble), à la répartition des pouvoirs entre les organes de gestion.

¹ Aurore Chaigneau, *Le droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe*, Dalloz, 2008

² Gaël Chantepie observe : « [...] il apparaît nécessaire de rapprocher le copropriétaire du syndicat. Laisser la distance s'installer, c'est renforcer le sentiment d'extériorité par rapport au syndicat » (in R. Boffa, *L'Avenir du droit des biens*, Actes du colloque organisé à Lille le 7 mars 2014, LGDJ, 2016, p. 174).

Ces hypothèses seront sondées au travers de l'analyse empirique de diverses formes de copropriété. Nous partons du constat que les « mondes sociaux de la copropriété » sont divers, parce que les droits de la copropriété le sont, mais aussi parce qu'à l'intérieur d'un même droit les formes d'organisation de la copropriété varient. C'est pourquoi, afin de mettre en évidence les conditions qui favorisent une articulation entre intérêts individuels et collectifs favorable à une gestion collective de long terme, nous procéderons à deux types d'investigation :

- une comparaison internationale des droits de la copropriété et des dynamiques qui sous-tendent leur évolution ;
- des études de cas pour saisir l'effectivité pratique du droit, localement : il s'agit de saisir les règles informelles qui organisent une copropriété (avec le droit et non pas à côté de lui). Il est important de connaître ces règles parce qu'elles ont une force intrinsèque, parce qu'elles disent quelque chose sur le droit tel qu'il est et aident à penser son évolution. En d'autres termes, il convient de regarder non seulement le droit lui-même mais aussi « l'activation sociale du droit », selon la formule de Jacques Commaille³. L'analyse des manières dont le droit est activé peut alimenter en retour la réflexion sur les modifications du droit (selon une perspective duale également théorisée par Commaille⁴). L'apport de l'analyse sociologique consiste aussi mesurer l'influence de facteurs non juridiques sur le fonctionnement des copropriétés. La mise en évidence de comportements analogues dans des cadres juridiques différents permet de déboucher sur de tels constats. Cette hypothèse, au cœur de la comparaison entre terrains français et étrangers.

Ces deux axes de recherche sont liés l'un à l'autre. Leurs résultats seront mis en relation en vue de formuler des propositions de « transition juridique » à l'issue de la seconde phase du travail. Le présent rapport esquisse d'ores et déjà des pistes de réflexion pour une telle transition (section 3.2).

Le présent rapport présente un état d'avancement de la recherche à mi-parcours. Le premier chapitre brosse un tableau des droits et des situations de la copropriété au plan international au travers de la littérature existante en sciences humaines et sociales. Le second chapitre présente une synthèse des conclusions de l'analyse de législation comparée, précédée d'explications méthodologiques sur cette phase de la recherche. Il accompagne les cinq monographies placées en annexe (consacrées respectivement à l'Angleterre et au Pays de Galles, à la Belgique, à l'Italie, au Japon et au Québec). Le troisième chapitre est consacré aux études de cas, en cours.

³ Commaille J., 2015, *A quoi nous sert le droit ?* Gallimard, Folio, p. 74.

⁴ Dualisme également théorisé par des chercheurs américains sous les termes *law in action vs law in books*.

1/ Revue de la littérature internationale

Cet état de la question, encore très partiel, se focalise sur deux thématiques : la copropriété comme instrument de planification du développement urbain et de la gestion des villes ; la professionnalisation de la gestion et la participation des copropriétaires à la gouvernance des copropriétés. Dans un second temps la recherche bibliographique sera approfondie et réarticulée aux résultats de la recherche.

1.1/ Copropriété et urbanisation

1.1.1/ Les conditions de développement de la copropriété

Les spécificités du parc de logements en copropriété, qui tiennent en partie aux facteurs qui ont induit son développement, diffèrent d'un pays à l'autre : découpage en lots d'immeubles existants ou construction neuve, processus conditionnés par des politiques publiques dont les objectifs varient.

Selon Bernard Vorms la vente à la découpe d'immeubles détenus par un seul propriétaire a été un puissant facteur de développement de la copropriété, non seulement en France mais aussi en Grande Bretagne (années 1970-80) et aux Etats-Unis (années 1980)⁵. Ce processus n'a rien de naturel, comme le constate Alexia Yates à propos de l'émergence d'un marché de petits appartements à Paris au début du XXe siècle : « *Far from occurring as a natural outgrowth of either the capital's built landscape or its real estate market, the appearance and generalization of apartments for sale faced serious ideological, legal, and financial obstacles.* »⁶ Au Québec cette tendance était également à l'œuvre mais a été freinée par une loi protectrice des locataires (en 1991). Dans ce pays le parc de logements en copropriété procède davantage d'une explosion de la construction neuve, suite à une loi qui en a précisé le statut, au milieu des années 1990⁷.

Au Etats-Unis, dans les années 1990-2000, le développement des *Common Interest Development (CID)* a été explicitement encouragé par des politiques (fédérales et locales) comme un moyen de faire financer les villes par l'investissement privé et de rendre les ménages propriétaires de leur logement⁸. Les politiques visant à favoriser l'accession à la propriété sont à la source du développement du parc en copropriété dans de nombreux pays, par ex. en l'Ecosse⁹. Le tournant a été particulièrement précoce au Portugal : « Entre 1965 et 1974, émerge au Portugal et à Lisbonne en particulier une filière d'accession à la propriété, créée par l'*Estado Novo*. La concession de crédit hypothécaire se déroulait par le

⁵ Vorms B., 2005, *Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté. Un éclairage étranger*, ANIL, 47 p

⁶ Yates A., 2011, « Selling la petite propriété : marketing home ownership in early-twentieth-century paris », *Entreprises et histoire*, vol. 3, n° 64, p. 12.

⁷ Vorms, op. cit.

⁸ Simon E., 2015, *Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone* <hal-01199785>, p. 29

⁹ Cf. par ex: Robertson D., 2002, *Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review. Research report*, Communities Scotland, 49 p.

biais des institutions associées à la sphère de la Prévoyance Sociale, le secteur public de l'*Estado Novo* en charge, dès la fin des années cinquante, de la politique du logement. »¹⁰

Dans certains cas, comme au Québec, l'introduction d'un cadre juridique spécifique a permis l'essor de la construction d'immeubles en copropriété et a été pensé comme tel. Mais l'ordre chronologique des deux phénomènes peut être inverse. A Taiwan, selon H.R. Hsieh, ce sont les problèmes issus de l'explosion des condominiums qui ont conduit, en 1993, à une « loi encadrant le fonctionnement de la copropriété, le *Condominium Act*, inspirée de la législation de l'Europe continentale, ainsi qu'à une série d'études et de recherches sur la gestion des copropriétés »¹¹. Le processus apparaît analogue à Hongkong : « Dès la fin des années soixante, la copropriété (*condominium ownership*) est devenue le mode de production de logement dominant, sans qu'y soit associée une législation spécifique »¹². Des lois sont intervenues plus tard (en 1970, en 1993 puis 2000) qui ont surtout visé à donner un droit de regard aux copropriétaires sur la gestion : « *The earliest legislation on the formation of an owners' corporation, the Multi-storey Buildings (Incorporated Owners) Ordinance, was established in 1970* »¹³. Dans un premier temps leur portée a été limitée : « *Residential developments in which owners' corporations have been successfully established do not automatically lead to effective management nor harmony among the owners.* » Mais dans les années 1980, des mouvements de protestation de propriétaires de classes moyennes contre l'hégémonie des compagnies gestionnaires ont un conduit à un changement de pratiques : « *proactive management companies took the lead in cultivating owners' corporations in their development projects* »¹⁴.

1.1.2/ Le cas des *gated communities* et des ensembles résidentiels planifiés dans le Commonwealth

Le cas des copropriétés et des *gated communities* dans le Commonwealth met en évidence à quel point la copropriété peut être un instrument de planification du développement urbain mais aussi la cause d'une certaine impuissance publique en la matière. C'est ce que montre une série d'enquêtes sociologiques menées en Australie, en Angleterre et en Nouvelle-Zélande.

Sur le plan sémantique, la notion de copropriété renvoie à des terminologies variables dans les pays anglophones. Au Royaume-Uni, le terme « *commonhold* » est couramment utilisé, tandis qu'aux Etats-Unis, il est davantage question de « *condominium title* ». Dans le cas de l'Australie, ainsi que dans les Etats ayant adopté dans leur législation des caractéristiques du droit australien (certains pays asiatiques voisins ou d'autres pays du *Commonwealth*), le

¹⁰ Nunes, J.P., 2016, « Visibilité de la propriété, invisibilité de la copropriété. Être propriétaire de son logement à Lisbonne, 1950-2010 », in Denèfle S. (dir.) *Repenser la Propriété*, PUR, p. 83

¹¹ Hsieh H. R., 2009, « Issues and proposed improvements regarding condominium management in Taiwan », *Habitat international*, 33(1), p. 73-80 cité par Simon, op. cit. p. 44.

¹² Simon, *ibid.*, p. 47.

¹³ Yip, N. M., & Forrest, R., 2002, "Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong" *Housing Studies*, 17(5), p. 709

¹⁴ *Ibid.*, p. 711

terme de « *strata* » (issu du latin, « strate » ou « tranche » de propriété) est utilisé depuis une réforme législative adoptée dans les années soixante. Le dispositif du *strata* visait à remplacer un régime antérieur de copropriété qui conditionnait la cession de lots à l'accord expresse du syndicat de copropriétaires. Ce droit de veto, souvent motivé par des soucis de ségrégation (permettre une sélection de copropriétaires de « qualité »), demeurait un obstacle important à la densification par division parcellaire (en cas de copropriété horizontale) ou à la réalisation de projets d'immeubles collectifs destinés aux ménages modestes. L'instauration de la copropriété de type *strata* consacrait ainsi la disparition de ce droit de veto. Cependant, à l'inverse de ce qui était attendu des autorités publiques, la réforme de la copropriété, si elle fluidifia le marché des lots, ne se traduisit pas par une densification des projets de construction¹⁵.

En Australie, une des raisons de cet échec tient dans la fréquence des copropriétés horizontales (ensemble de maisons individuelles sur un même terrain en copropriété), souvent issues de successions avec maintien de l'indivision. Dans le cas de terrains en copropriété destinés à être bâtis, la loi impose que les projets d'aménagement et de construction soient régis par un plan global pour l'ensemble de la copropriété, entravant ainsi la réalisation de projets distincts sur des lots différents. Ces dispositions contraignantes maintiennent de fait un pouvoir de blocage au profit des propriétaires majoritaires à l'assemblée de copropriété, et contribuent à geler tout projet synonyme de densité. A l'inverse, les propositions de lois, défendues à la fois par les bailleurs sociaux et les promoteurs privés, visant à favoriser la programmation au niveau du lot et non de la copropriété (système du *staging* ou « séquençage ») sont restées longtemps privées du soutien politique que laissait espérer l'engagement du gouvernement en faveur de la densité dans le secteur des politiques d'urbanisme.

Ce n'est que relativement tardivement, dans les années quatre-vingt dix, que le Parlement de l'Etat d'Australie occidentale, préoccupé par le blocage des projets de logements collectifs abordables ou sociaux dans l'agglomération de Perth, autorise par la voie législative les promoteurs à découpler des opérations d'aménagement au niveau du lot du plan d'aménagement d'ensemble de la copropriété. Il n'en reste pas moins que ce système de dérogation complexe pose des problèmes de mise en cohérence, en raison des différences de calendrier, un projet sur un lot particulier étant réalisé souvent bien après l'adoption du plan d'aménagement d'ensemble de la copropriété. Plus encore, chaque projet nécessitant l'adoption d'un règlement en propre, différents règlements particuliers sont susceptibles de cohabiter sur une même copropriété, suivant des pas de temps différents, comme autant de dérogations au plan d'ensemble. Dans plusieurs opérations complexes (dites *multi-scheme*, c'est-à-dire « à plans multiples ») menées sur des propriétés étendues, des conflits apparaissent autour de l'articulation des plans particuliers et du

¹⁵ Davies A., Atkinson M., 2012, "The Moderating Influence of Property Legislation on Planning Policy and Urban Form", *Urban Studies*, n°49

partage de coûts d'infrastructure. La réalisation de logements collectifs dans le système du *strata* demeure ainsi un défi juridique et économique pour les promoteurs concernés¹⁶.

Une autre caractéristique des copropriétés horizontales dans les pays du *Commonwealth* est la gestion privée d'espaces de plus en plus vastes au sein des ensembles urbains. Communautés fermées (*gated communities*) ou lotissements régis par des cahiers des charges contractuels, ces formes d'organisation privative de l'espace urbain renouvellent fortement les pratiques de copropriété, lesquelles ne sont plus limitées au périmètre restreint d'immeubles d'habitat collectif. Le changement d'échelle de la copropriété urbaine tend ainsi à effacer les frontières entre gestion privative et planification d'urbanisme. D'une certaine manière, le droit privé suit par mimétisme le droit public, en devenant producteur de règlements destinés à organiser des usages sur un parcellaire complexe dont l'emprise foncière est étendue. Une étude comparée des grands lotissements privés en Angleterre et en Nouvelle-Zélande souligne que ces copropriétés élargies sont confrontées à des dysfonctionnements importants et suscitent des insatisfactions nombreuses de la part des copropriétaires ayant le sentiment de ne plus avoir prise sur un fonctionnement de plus en plus bureaucratique de ces ensembles urbains¹⁷.

Un autre exemple de brouillage des frontières entre règlement privé et règlement public est donné par une enquête menée également en Australie, dans l'agglomération de Sydney, sur des pratiques juridiques de gestion commune de l'espace¹⁸ : les « ensembles résidentiels planifiés » (*masterplanned residential estates*)¹⁹. P. Mc Guirk et R. Dowling soulignent que le développement rapide des résidences planifiées à Sydney dans les années quatre-vingt dix est concomitant d'une période de hausses importantes des prix du marché immobilier. Le phénomène peut donc être interprété comme une manière pour les propriétaires de préserver des valeurs foncières ayant atteint un niveau élevé, en garantissant sur la durée une qualité des services urbains et la sélection du voisinage. Ces ensembles immobiliers revêtent une très grande variété de profils, qu'il s'agisse de leur dimension (de quelques dizaines à plusieurs milliers de logements), de leur localisation (en cœur de ville ou dans le périurbain) ou encore du degré de mise en commun de services privés.

Une enquête menée en Australie illustre de manière plus extrême encore le rôle moteur joué par la « planification privée » dans le processus d'étalement urbain. L'étude en question expose la situation d'une des agglomérations du pays ayant connu l'étalement urbain le plus

¹⁶ Davies et Atkinson, op. cit.

¹⁷ Blandy S., Dixon J., Dupuis A., 2006, "Theorising Power Relationships in Multi-owned Residential Developments: Unpacking the Bundle of Rights", *Urban Studies*, n°43, p. 2365-2383. <https://doi.org/10.1080/00420980600970656>.

¹⁸ L'expression « ensembles résidentiels planifiés » doit être comprise au pluriel et sous-entend une *multitude de niveaux de réglementation*, à la fois sur le plan spatial et sur le plan thématique. Sur le plan spatial, des sous-ensembles sont délimités au sein de la résidence, au sein desquels s'applique un premier niveau de réglementation destiné à la gestion des problèmes quotidiens (déchets, stationnement). En parallèle, différentes assemblées thématiques sont consacrées à des problèmes ciblés au niveau de l'ensemble de la résidence.

¹⁹ Mc Guirk P., Dowling R., 2011, "Governing Social Reproduction in Masterplanned Estates Urban Politics and Everyday Life in Sydney", *Urban Studies*, n°48, p. 2611-2628. <https://doi.org/10.1177/0042098011411950>

prononcé depuis l'après-guerre, l'agglomération de Perth, principale conurbation de la côte ouest du sous-continent. Pour les auteurs, la situation australienne illustre la déconnexion existant, au sein de l'action publique, entre les choix législatifs et politiques effectués en matière de droit public (l'urbanisme) et de droit privé (le régime juridique des biens)²⁰.

Dès les années cinquante, et de manière continue par la suite, les autorités de l'Etat définissent des orientations de planification territoriale destinées à promouvoir un développement urbain plus compact. Cependant, bien que s'appuyant sur des objectifs chiffrés (règles de densité de logements à l'hectare), ces différentes initiatives demeurent limitées à des documents stratégiques peu contraignants à l'égard des élus communaux. Les clivages entre niveaux de gouvernement (refus des exécutifs locaux d'adopter des dispositions d'urbanisme contraignantes) expliquent en partie ce constat d'échec. Mais au-delà de ces clivages, la thèse des auteurs consiste à souligner que la poursuite de l'étalement urbain s'enracine dans l'absence de lien effectué dans la programmation législative entre les débats sur le droit public et ceux relatifs au droit privé. En l'occurrence, l'échec d'une maîtrise du développement urbain est imputable à un « verrouillage » juridique qui caractérise le régime de la copropriété. Les obstacles soulevés par les règles de droit civil ne sont que rarement identifiés et mis sur l'agenda par le gouvernement ou le parlement national comme un « problème de politique publique » pour les objectifs d'aménagement territorial.

Les pratiques privées de gestion juridique de l'espace exercent donc des conséquences au-delà de l'échelle du voisinage : elles ont des répercussions sur les processus d'urbanisation. L'impact des règles de droit civil (copropriété, relations de bail, notamment) est ainsi tout autant à prendre en compte que celui des règles publiques (urbanisme) dans l'évaluation des politiques publiques. Suivant les systèmes juridiques et les configurations sociales, la place occupée par les formes de régulation de l'espace reposant sur une gestion négociée entre acteurs privés est susceptible de varier fortement.

1.2/ Le fonctionnement des organes de gestion

L'étude de législation comparée met en évidence la diversité des modes de gouvernance de la copropriété.

- En Angleterre, l'organe de gestion est le propriétaire : *freeholder* ou *commonhold association*. Le propriétaire peut s'adjoindre les services d'un *property manager* et lui déléguer une part de ses responsabilités ;
- Au Japon les organes de gestion sont le syndicat (organe souverain), le conseil syndical et l'administrateur. Le plus souvent le président du conseil syndical est administrateur : « les conseils syndicaux peuvent travailler comme syndics », note Hitoshi Terao (cf. Annexe). Dans ce cas, la gestion n'est pas pour autant bénévole : le syndicat peut contractualiser avec des prestataires de services. Plus rarement, la gestion est confiée à un mandataire.

²⁰ Davies and Atkinson, op. cit..

- Au Québec, dans la copropriété divise, le syndicat de copropriété est dirigé par deux organes complémentaires : le conseil d'administration (organe exécutif) et l'assemblée des copropriétaires (organe décisionnel) ;
- En Italie le condominium n'a pas de personnalité juridique distincte de celle des copropriétaires mais il est un « établissement de gestion ». Néanmoins, dans les grandes copropriétés, l'administrateur a un pouvoir de gestion assez important (les petites ne sont pas tenues d'avoir un administrateur. Du coup le cadre formel de leur organisation est très lâche et des dispositions ont été mises en place de façon à éviter qu'elles ne dérivent vers l'informalité). L'administrateur est nécessairement professionnel et la création d'un conseil syndical n'est pas obligatoire.
- En Belgique les organes de gestion de la copropriété sont l'association des copropriétaires, le syndic, le conseil de copropriété (dans les copropriétés de vingt lots ou plus seulement), le commissaire au compte. (Le 3^{ème} n'a ni personnalité juridique ni pouvoir de décision et le 4^{ème} contrôle).

Une différence saillante apparaît entre les situations étudiées. Tandis qu'en France la gestion par un syndic professionnel est la norme (elle s'applique aux trois quarts des logements en copropriété et à la quasi-totalité de ceux situés dans des copropriétés de plus de vingt lots²¹), la formule du mandat de gestion confié à un professionnel est rare ou inexistante dans certains pays. Au Japon et au Québec par exemple, l'administration de l'immeuble est placée entre les mains de copropriétaires le plus souvent.

Dans les copropriétés de Hongkong et de Taiwan, sur lesquelles une littérature assez abondante existe, la part prise par les professionnels apparaît dominante mais la question de la participation des copropriétaires est posée. A Hongkong, les copropriétés, de très grande taille et complexes pour la plupart, offrent a priori des conditions peu favorables à la gestion bénévole. Toutefois : « *Active resident involvement may not be inappropriate in high-rise apartment blocks but in practice it seems to have been smaller scale, low-rise forms of condominium developments where resident self-management has evolved* »²². La contestation du monopole exercé par les professionnels a conduit à l'émergence de copropriétés gérées par les résidents eux-mêmes. Selon Wekerie et al., que citent Yip et Forest, il existerait trois types de copropriété : celles gérées par de grandes compagnies ; celles gérées « en partenariat » ; celles dont la gestion est prise en main par les résidents. La situation serait analogue à Taiwan, pays où « l'organisation de la copropriété peut prendre trois formes : la gestion par les copropriétaires ; le transfert partiel à une société privée ; la gestion par une société privée »²³. Ce pays semble être un cas intéressant car, à la différence de la plupart de ceux sur lesquels nous disposons d'informations, les solutions qui y ont été mises en œuvre pour améliorer la gestion des copropriétés n'ont pas seulement été d'ordre législatif : « la stratégie hongkongaise pour améliorer la gestion des immeubles

²¹ Selon une analyse des données de l'ENL réalisée pour l'Anil par J. Bosvieux en 2010.

²² Yip N. M. and Forrest R., 2002, "Property owning democracies? Homeowner corporations in Hong Kong", *Housing Studies*, 17(5), p. 707

²³ Hsieh 2009, cité par Simon, op. cit., p. 44

s'est portée sur le développement de filiales de gestionnaires professionnels au sein des grands promoteurs », observe Eva Simon, se référant à Yip et Forrest²⁴. Ces deux cas incitent à penser que les efforts visant à professionnaliser la gestion et ceux consistant à faire en sorte que les copropriétaires y participent davantage peuvent aller de pair. L'exemple espagnol, mentionné par Bernard Vorms, montre que les copropriétaires peuvent même reconnaître les professionnels de la gestion comme représentants de leurs propres intérêts. Dans ce pays, les administrateurs de biens sont constitués en ordre depuis 1968²⁵. En 1978, une pétition signée par un million de copropriétaires a demandé le renforcement de leurs prérogatives dans la lutte contre les impayés. En 1999, ce mouvement a fini par déboucher sur une loi visant notamment à donner davantage de moyens aux copropriétaires pour lutter contre les impayés.

Si la demande d'une participation accrue de la part des copropriétaires apparaît comme une tendance assez généralisée, sa signification varie. Dans certains cas, il s'agit d'assurer une démocratisation qu'ailleurs le droit garantit. Aux Etats-Unis, « un phénomène de mobilisation des copropriétaires contre le règlement de leur copropriété, jugé abusif, a amené plusieurs Etats à améliorer leur législation dans les années 2000, en affirmant le droit aux copropriétaires à assister aux assemblées générales et à y prendre la parole, à accéder aux comptes et aux comptes rendus, à afficher leurs opinions politiques »²⁶.

Dans plusieurs pays, la participation des copropriétaires, notamment de ceux qui occupent la fonction d'administrateur, va jusqu'à la prise en charge de multiples tâches quotidiennes. Elle s'apparente à un travail. Les résidences planifiées australiennes se caractérisent par une implication des propriétaires dans de multiples structures²⁷. A partir d'observations et d'entretiens approfondis menés avec les résidents, P. Mc Guirk et R. Dowling mettent en évidence la frontière ténue entre « l'engagement » et « l'embrigadement » que suscite la profusion d'obligations contractuelles qui pèsent sur les riverains. Celles-ci conduisent à une quasi professionnalisation du « métier » de propriétaire et à un brouillage des frontières entre le temps consacré à la sphère privée du foyer et le temps public consacré à la gestion des tâches induites par la gestion quotidienne de la résidence communautaire. L'enrôlement des propriétaires dans l'organisation détaillée de la communauté met de ce fait en évidence des postures contradictoires : placés dans la situation de gestionnaires professionnels, les propriétaires sont souvent incapables d'assumer leur statut et de produire l'expertise qui leur est demandée sur des sujets techniques. Le fossé entre la vision idéalisée de l'autogestion communautaire et la réalité de contraintes insurmontables pour les

²⁴ Simon, op. cit. , p. 17-18.

²⁵ Il faut y être inscrit pour exercer la profession. Peuvent y être inscrits « les licenciés en droit, en sciences politiques, en économie et commerce, les magistrats, les ingénieurs agronomes et les ingénieurs des 'montagnes', les vétérinaires, les ingénieurs techniques agricoles et les assistants de montagne », Vorms, op. cit. p. 13

²⁶ McKenzie, E., 2006, "Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S.", *GeoJournal*, 66, pp. 89-102, cité et traduit par Simon, op. cit.

²⁷ Mc Guirk P., Dowling R., op. cit..

propriétaires « profanes » apparaît ainsi de manière récurrente.

Le coût de fonctionnement de l'ensemble résidentiel est particulièrement important. De ce fait, l'implication des propriétaires dans les tâches de gestion s'explique à la fois par des considérations sociales (la qualité du voisinage est censée reposer sur l'engagement direct des membres de la communauté) et financières (le fait d'assumer directement des tâches assurées par des syndicats - ou entreprises de gestion de biens - professionnels permet de diminuer des frais importants). Les propriétaires se retrouvent ainsi dans la position de managers ayant à piloter des opérations juridiques diverses (recrutements, rédaction de contrats de prestation de services, recouvrement de dettes, etc.) pour lesquels ils sont plus ou moins qualifiés. La gamme des prestations offertes par la résidence s'apparente en effet davantage à des *services urbains* qu'à de simples services de voisinage : centres commerciaux privés, équipements sportifs coûteux (piscine, salles de sport), crèches et garderies. À l'achat d'un logement est donc attaché l'accès à ce panier de biens et à un ensemble complexe d'obligations contractuelles.

L'implication croissante des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble dans un certain nombre de pays semble corrélée à la montée en puissance d'associations qui se présentent comme leurs porte-parole et leur délivrent des formations. Cette tendance contribue à brouiller la frontière entre gestion professionnelle et gestion bénévole. Au Québec par exemple le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCCQ) est membre du Comité consultatif sur la copropriété. Le fondateur et responsable de cette association, avocat, a créé un site web : www.condolegal.com, qu'il présente comme un « fameux outil de vulgarisation du droit de la copropriété auprès du grand public »²⁸.

Des exemples étrangers de copropriétés « participatives » incitent aussi à s'interroger sur l'inégale répartition du pouvoir entre copropriétaires : au Québec, où la gestion est pour l'essentiel bénévole, le pouvoir peut être monopolisé par quelques copropriétaires qui disposent des ressources nécessaires pour s'imposer dans ce rôle. On peut aussi se référer au cas extrême du Liban où les rôles de président du conseil syndical et de gestionnaire non seulement se confondent mais sont souvent assumés par des constructeurs dont la position hégémonique n'est jamais soumise au vote²⁹.

²⁸ <https://www.journeesdeconsultationsurlacopropriete.com/membres.html>

²⁹ Lamy S., 2015, *La copropriété*, Majal, Observatoire académique urbain.

2/ Etude de législation comparée

Le questionnaire de législation comparée est destiné à mettre en évidence la spécificité du cas français, placé au centre de la comparaison (« idéal type »). Le choix des pays a été fait en tâchant de déceler des règles et des pratiques proches de celles que l'on peut observer en France et d'autres, très contrastées. Il s'agit de tirer pleinement partie de la comparaison, ce qu'une comparaison limitée à des pays proches n'aurait pas permis.

2.1/ Les étapes de l'analyse

2.1.1/ Le questionnaire de législation comparée

Le questionnaire, ci-après, a été construit afin de répondre à des questions issues de l'analyse du droit français. Il a été construit en fonction d'hypothèses de travail issues de l'appel à proposition du Puca et des hypothèses de travail proposées par l'équipe.

Première partie : Questions sur l'état des lieux du droit de la copropriété

A- Champ d'application de la copropriété

- Existe-t-il des régimes de copropriété distincts selon la nature des activités dans l'immeuble ?
- Existe-t-il des dispositions spécifiques pour mieux encadrer les activités selon leur nature ?
- Existe-t-il des copropriétés sans habitat ?
- Est-il facile de passer d'un régime à l'autre ?
- Ces régimes sont-ils impératifs ?
- Ont-ils une valeur constitutionnelle ?
- Quelle est la portée de la protection constitutionnelle ?
- A quelles occasions a-t-elle été invoquée ?
- Comment le respect des règles collectives de la copropriété et celui des droits et libertés fondamentaux des copropriétaires s'articulent-ils ?
- Existe-t-il des régimes de copropriété mêlant propriété publique et propriété privée ? Avec des droits distincts ?
- Selon la nature des activités et des occupants, les droits de vote sont-ils différents, de même que les instances représentatives des copropriétaires ?
- Existe-t-il au sein de la copropriété des instances pour représenter des intérêts autres que ceux des copropriétaires ?
- Quelles sont les règles qui actuellement génèrent le plus de blocages dans les délibérations ?
- Est-il possible d'exproprier ou de modifier la gouvernance de « parties » de l'immeuble ?
- Quelles sont les grandes dates qui ont jalonné l'histoire de la constitution du droit de la copropriété (date et apports des principales lois) ?

B- Rapports des copropriétaires à l'immeuble :

- Quelle est la forme sociale de la copropriété : société, association ou régime *ad hoc* comme la copropriété en droit français ?
- Quel est l'organe ayant le pouvoir de gestion ?
- Quel est celui ayant le pouvoir de disposition des biens et des charges ?
- Quel est le pouvoir de l'organe de gestion (syndic, administrateur) par rapport au pouvoir des propriétaires (au syndicat) ?
- La fonction de syndic est-elle généralement exercée par des professionnels ? La profession est-elle réglementée ?
- Quelle est la durée et la portée du mandat du gestionnaire ?

- Les copropriétés sont-elles obligatoirement dotées de conseils syndicaux (conseils des copropriétaires) ?
- Quelle est l'autonomie décisionnelle du conseil syndical (conseil des copropriétaires) par rapport au syndic (qui assure la gestion en continue) et celle des autres instances ?
- Vous semble-t-elle équilibrée et pourquoi ?
- Existe-t-il un contentieux sur la responsabilité de ces instances ?
- Existe-t-il un fort contentieux autour des décisions prises par les organes dirigeants ?
- Quelles sont les règles légales ou contractuelles permettant de sanctionner un membre qui ne respecte pas ses obligations, financières ou autres ?
- Quels sont les délais de procédure ?
- Est-il possible pour les copropriétaires de racheter des parties communes ?
- Leur est-il possible de transformer le bien, le lot ?
- Est-il possible que la copropriété cède des parties communes à des tiers ?
- Pour cela, faut-il toujours consulter les instances de la copropriété ?

C. Le financement

- Comment les appels de fonds sont-ils gérés ?
- Y a-t-il eu des réformes récentes relatives à cette question ?
- Comment la mise aux normes des bâtiments est-elle pensée et budgétée ?
- Existe-t-il des mécanismes permettant de mieux anticiper les dépenses liées aux gros travaux ?
- Existe-t-il des partenariats publics privés pour de gros travaux ?
- Existe-t-il des montages financiers spécifiques pour ces partenariats ?
- Le dispositif prévu dans la loi ALUR, Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée en mars 2014 (fonds de travaux non remboursable pour inciter à réaliser les travaux) vous semble-t-il utile ?
- Est-il transposable dans d'autres systèmes ?
- Connaissez-vous des systèmes similaires ?

D. Les politiques et les problèmes publics

- Quelles sont les politiques publiques relatives à la copropriété, ou qui ont une incidence sur elle, développées récemment et avec quels financements ?
- Les professionnels de la gestion sont-ils dotés d'organisations professionnelles comme en France ?
- Ces organisations sont-elles puissantes, influent-elles sur les décisions publiques ?
- Les copropriétaires sont-ils dotés d'organisations représentatives, aux plans local ou national ?
- Peut-on dire qu'ils constituent un groupe d'intérêt distinct des autres propriétaires immobiliers ?
- Les organisations qui représentent ou prétendent représenter les copropriétaires sont-elles des interlocutrices des pouvoirs publics (localement ou nationalement) ?
- Les difficultés des copropriétés, leur dégradation peuvent-elles être prises en charge par les pouvoirs publics ? Font-elles l'objet de politiques publiques ?

Seconde partie : propositions pour un nouveau droit de la copropriété.

A. Renforcer le vivre ensemble ?

- Les statuts du type de ceux des *Gated communities*, des conventions restreignant les catégories d'habitants et les usages, sont-ils ou seraient-ils légaux ?
- Les obligations se transmettent-elles avec le bien, autrement dit, tout nouveau copropriétaire se voit-il toujours imposer les mêmes règles ?

- Que peuvent imposer les syndics en rédigeant les règlements ? Illustrez votre réponse d'exemples originaux si possible.
- Pourriez-vous donner des exemples de clauses autorisées réglementant les usages et les droits des copropriétaires ?
- Dans quelle mesure peut-il être porté atteinte à la liberté individuelle au nom d'un intérêt commun ? Illustrez votre réponse d'exemples originaux si possible.
- Existe-t-il des clauses pénales, clauses limitatives de droit de vote ?
- Faut-il envisager des conseils d'habitants en plus des assemblées générales ?
- Peut-on envisager que la copropriété rémunère des habitants/copropriétaires pour réaliser certaines tâches ?
- Existe-t-il des régimes spécifiques pour l'habitat participatif ou cet habitat est-il traité dans le cadre des règles communes à l'ensemble des copropriétés ?

B. Le renforcement de l'imbrication public privé, renforcement de la gouvernance

- Quel est le pouvoir des municipalités ou des conseils de quartier reconnu dans les copropriétés ?
- Existe-t-il des pouvoirs de la copropriété sur l'espace public contigu ?
- Existe-t-il des négociations, des conventions sur les espaces intermédiaires publics privés ?
- Les pouvoirs publics participent-ils aux délibérations des propriétaires ? Si oui comment ?
- Faut-il penser de nouveaux quorums ?
- Faut-il penser de nouveaux seuils pour adapter le régime de gestion selon les tailles de copropriété ?
- Pourrait-on envisager des droits de vote variables selon la contribution au financement ? (contribution d'acteurs extérieurs également, par exemple en cas de subvention publique ou d'une banque, impliquant un droit de regard et de vote autour du projet)
- Peut-on dissocier la gestion comptable de la propriété des parties communes et celle des parties privatives ou transférer une partie de la propriété à la personne morale ? (par exemple la propriété d'une cour, d'un rez-de-chaussée, etc.)

Questions subsidiaires sur les données statistiques relatives à la copropriété dans les différents pays

Savez-vous s'il existe des données statistiques relatives :

- Aux logements en copropriété au niveau national,
- Au parc de logement privé, collectif ou individuel,
- Aux (co)propriétaires,
- Aux copropriétés en difficulté,
- Au contentieux relatif à la copropriété ?

Pouvez-vous nous indiquer comment accéder à ces données et auprès de quels organismes il est possible de se les procurer ?

2.1.2/ Les experts sollicités et leur contribution à la recherche

Compte tenu de l'importance du questionnaire et de la profondeur du travail à réaliser pour y répondre, il a été décidé de solliciter des spécialistes de la copropriété avec lesquels des membres de l'équipe étaient déjà en relation. Selon la même logique et pour élargir le champ de la comparaison, des spécialistes de pays qu'il n'avait pas été prévu d'étudier initialement ont été ajoutés à la liste : Liban, Japon, Italie (le premier d'entre eux n'a pas pu participer au séminaire).

Les collègues suivants ont apporté leur contribution à cette recherche.

- Sarah Blandy (Angleterre et Pays de Galles) : professeure de droit, *School of Law*, Université de Sheffield
- Fabiana Bettini (Italie) : docteure en droit, chercheuse en post-doctorat à l'Institut de droit de Science po Paris
- Siel Demeyere (Belgique) : doctorante en droit à la faculté de droit de l'université de Leuven et à l'université de Lille
- Gaëlle Gidrol Mistral (Québec): professeure au département des sciences juridiques de la Faculté de science politique et de droit de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), responsable du Groupe de réflexion en droit privé
- Sébastien Lamy (Liban) : docteur en droit privé, auteur d'un ouvrage sur la copropriété au Liban (Majal, Observatoire académique urbain, 2015)
- Vincent Sagaert (Belgique) : professeur, directeur de l'Institut sur le droit de propriété, Université de Leuven, directeur de recherche à la faculté de droit
- Hitoshi Terao (Japon) : maître de conférences à l'université de Niigata, Faculté d'ingénierie, Département d'ingénierie civil et d'architecture (titulaire d'un DESS français en droit de la construction).

Ces collègues ont apporté des contributions substantielles à notre recherche (par écrit puis oralement) et non pas seulement de simples réponses à un questionnaire d'enquête. Leurs travaux sont placés en annexe du présent rapport. La présentation de leurs réponses à notre questionnaire n'a pas été standardisée ; celles-ci sont plus ou moins développées et mettent en évidence des points spécifiques à chacun des pays étudiés. Il s'agit, en l'état, de documents de travail (l'étude de cas belge est la seule qui donne lieu à un véritable article). La collaboration avec ces experts doit se poursuivre et déboucher sur synthèse écrite.

2.1.3/ Le séminaire avec les experts

Le 26 janvier 2018, une rencontre avec ces experts a été organisée à Paris en vue d'approfondir le travail issu du questionnaire. Il a été centré sur une série de questions, qui ressortent des résultats de l'enquête et apparaissent au cœur de la consultation (programme du séminaire : annexe 2) :

- La pluralité de statuts en fonction de la destination de l'immeuble ou de sa taille (faut-il conserver l'unité de statut ?) ;
- Les points de blocage identifiés dans la prise de décisions entre copropriétaires ; dans les pouvoirs de l'organe de gestion/de direction (comment réformer la gouvernance ?) ;
- L'incitation aux travaux (public/privé) ; notamment aux travaux destinés à la réduction de la consommation énergétique de l'immeuble (comment favoriser la décision de travaux ?)

- Les rapports entre propriété et usage des espaces collectifs ; entre copropriétaires et habitants de l'immeuble (vers une copropriété plus participative ?).

2.2/ Les résultats de l'analyse

2.2.1/ Le statut, l'appropriation de l'immeuble et le règlement

Premier point : le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La loi du 10 juillet 1965, qui fixe « le statut de la copropriété des immeubles bâtis » est souvent critiquée, tant pour son caractère d'ordre public que pour son inadaptation à la diversité des copropriétés.

D'une part, l'application impérative du statut à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » (L. 10 juill. 1965, art. 1^{er}) est parfois discutée. L'avant-projet de réforme du droit des biens de l'association Capitant proposait ainsi de réserver le caractère impératif aux seules copropriétés à usage d'habitation (*Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens*, Litec, 2009, p. 147). Néanmoins, les rapports étrangers présentés ne semblent pas prévoir que leur statut présenterait seulement un caractère supplétif de volonté. Il serait intéressant d'étudier si le développement, en droit français, de solutions pratiques alternatives (division en volumes) a permis de contourner le statut de la copropriété. L'exposé de la pratique notariale (Congrès des notaires, La division de l'immeuble) montre une grande prudence dans l'usage de cette technique. Notamment, il semble que le recours à la division en volumes soit le plus souvent réservé à des immeubles ou groupes d'immeubles à usage commercial et de bureaux.

Cela rejoint, d'autre part, l'uniformité du statut de la copropriété. Conçu comme un modèle uniforme, il serait devenu trop complexe et rigide, tant pour de petites copropriétés, des copropriétés à destination professionnelle (commerces et bureaux), que pour des copropriétés à usage spécifique. Les rares aménagements apportés par le législateur depuis 50 ans (résidences-services) n'auraient pas véritablement modifié le constat.

L'étude des rapports étrangers montre pourtant que la position du droit français n'a rien d'isolée. Il n'existe pas de dissociation du statut suivant la destination de l'immeuble, par exemple. Tout juste trouve-t-on assez couramment des ajustements pour les copropriétés de petite taille (Italie, projet belge), spécialement pour les copropriétés à deux qui ont toujours posé des difficultés particulières.

Faudrait-il suggérer une plus grande adaptation du statut aux souhaits des concepteurs de la copropriété, en limitant son caractère impératif, ou à la structure de l'immeuble, en modulant ses effets suivant la destination ou la taille de la copropriété ? Par hypothèse même, l'intérêt d'un « statut » réside dans son uniformité, la facilité qu'elle offre aux futurs copropriétaires en leur évitant de trop se soucier du fonctionnement de leur syndicat.

Abandonner le caractère impératif du statut n'offrirait qu'une simplification apparente, tant il serait alors nécessaire de s'assurer, dans chaque copropriété, des règles applicables.

Deuxième point : l'appropriation de l'immeuble doit être envisagée sous deux angles

Théoriquement, d'une part, rien n'empêche d'envisager que la copropriété repose sur une structure sociétaire ou associative, propriétaire de l'immeuble, chaque « copropriétaire » ne disposant alors que d'un droit de jouissance exclusif sur une partie déterminée. Dans cette optique, soit la propriété de l'immeuble ou de ses parties communes revient à une personne morale, soit elle est soumise à une indivision générale, forcée et perpétuelle. Rien n'empêche techniquement d'adopter une telle construction. Néanmoins, outre les raisons historiques qui ont poussé le législateur français à privilégier le modèle actuel (réticence du public à l'égard de la « pierre papier »), les exemples étrangers ne plaident pas véritablement pour une telle option. Si l'on excepte le système anglais, très différent du fait de son système d'appropriation foncière, les autres droits étudiés ont tous adopté un système d'appropriation de l'immeuble par les copropriétaires, avec une forme d'indivision sur des parties communes. Certes, le rapport québécois montre que dans la ville de Montréal, du fait de certaines spécificités réglementaires, s'est développé un système d'indivision classique sur de nombreux immeubles, qui ne suscite pas de contentieux abondant. Mais si cet exemple souligne sans doute que le droit français de la copropriété gagnerait à inciter les copropriétaires à une collaboration, à rebours du mouvement contemporain d'abaissement des majorités, il ne peut être envisagé comme un contre-modèle.

C'est d'autant plus vrai que, d'autre part, une modification de l'appropriation de l'immeuble n'est pas réductible à sa dimension théorique. Le parc actuel de copropriétés ne pourrait connaître une transformation sans l'accord des copropriétaires, sauf à porter atteinte à leur droit de propriété. Il paraît difficile de justifier une modification du système d'appropriation mêlant propriété exclusive des parties privatives et propriété indivise des parties communes, en dehors d'hypothèses où une forme d'expropriation serait jugée légitime.

Troisième point : les actes de la copropriété

Derrière le terme « actes », se trouvent évidemment le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, mais aussi les textes susceptibles d'influer sur la vie en copropriété, même s'ils ne sont pas visés par la loi du 10 juillet 1965. Un certain nombre de possibilités qui pourraient être mises en œuvre, utilisées notamment dans certains droits étrangers (règlement de vie commune, charte de l'immeuble, règlement d'usage), relèvent de la gestion de la copropriété (v. *infra*, 3.2.2). La dissociation d'un règlement de copropriété et d'un règlement intérieur, permettant de distinguer les copropriétaires des usagers de la copropriété, notamment dans des instances de prise de décision, impliquerait d'ajuster les finalités des documents contractuels. À s'en tenir au règlement de copropriété dans sa conception actuelle, deux voies méritent d'être explorées.

D'une part, l'accroissement de la liberté contractuelle au sein du règlement de copropriété permettrait d'ajuster la réglementation de l'immeuble aux attentes des copropriétaires. La loi du 10 juillet 1965 limite drastiquement les clauses restreignant les droits des copropriétaires, en exigeant qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble. Une piste pourrait alors consister à ouvrir le champ des clauses admissibles, par exemple des clauses restreignant l'usage ou la cession de certaines parties privatives (lots accessoires), des clauses pénales ou des clauses à vocation processuelle. Formellement, cela peut passer par une admission limitative de certaines clauses énumérées, ou par une redéfinition du critère de la destination de l'immeuble.

La principale limite réside évidemment, d'autre part, dans le respect des droits et libertés fondamentaux. La nature contractuelle du règlement de copropriété le soumet aux règles d'ordre public (C. civ., art. 6 et 1102). Même si le contentieux est peu nourri jusqu'à présent, et limité à la liberté religieuse, une modification des textes conduirait à une confrontation plus nette des restrictions contractuelles aux droits des copropriétaires au regard de la protection de leur droit de propriété. Deux points pourraient faire l'objet d'un approfondissement. Serait-il envisageable de dissocier le droit de vote aux assemblées générales des quotes-parts de parties communes, à l'image de la possibilité offerte en droit québécois (C. civ. québécois, art. 1094) ? Serait-il envisageable de suspendre la qualité de membre du syndicat des copropriétaires dans l'hypothèse d'un non-respect des règles communes ?

2.2.2/ Distribution des pouvoirs et des compétences

Le débat autour d'une plus grande efficacité des copropriétés soulève la question de la répartition des compétences et des pouvoirs de ses organes. L'assemblée générale des copropriétaires a aujourd'hui tout pouvoir mais les règles de vote et les compétences limitées des copropriétaires sur des domaines aussi techniques que la rénovation se révèlent des obstacles à la prise de décision éclairée.

L'obligation d'instaurer un conseil syndical dans les copropriétés créée par la loi Bonnemaïson en 1985 marque le début de la création d'un véritable pouvoir exécutif. Depuis, ses fonctions n'ont pas cessé d'augmenter. Cet organe est passé d'une simple mission d'assistance du syndic à une substitution de certaines des tâches de ce dernier. L'une des premières innovations envisageables est donc le renforcement des organes exécutifs de façon à permettre à l'instance la plus impliquée dans la gestion de l'immeuble de se voir reconnaître des pouvoirs accrus. Cette évolution peut se concrétiser de plusieurs façons juridiquement. Elle implique une plus grande délégation de pouvoirs des copropriétaires qui donneraient mandat à une instance permanente pour la gestion et l'administration de l'immeuble. Sur le modèle de la société, un conseil d'administration disposant de pouvoirs propres peut ainsi être créé permettant de prendre certaines décisions sans convoquer l'assemblée générale. Dans la loi ALUR la notion de cogestion a été introduite, pour reconnaître légalement l'implication du conseil syndical dans la gestion de l'immeuble. Aujourd'hui, en pratique, les syndics s'appuient beaucoup sur le conseil syndical

qui n'a malheureusement pas toujours les compétences et les pouvoirs nécessaires pour être un interlocuteur et un relai pertinent.

D'un conseil syndical assurant une mission de contrôle et d'assistance il faudrait envisager de passer à un conseil syndical dont le pouvoir d'initiative et de décision est élargi.

Ses pouvoirs peuvent être repensés de façon graduelle en pensant des seuils :

- Selon la taille des copropriétés, le nombre de lots ;
- Selon la nature des travaux ou des dépenses (comme selon les articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965).

Mis à part le cas des syndicats coopératifs, différents régimes seraient susceptibles de s'appliquer en fonction de la copropriété ; ce qui permettrait d'assouplir le cadre de la gouvernance et de laisser un choix aux copropriétaires en fonction de la taille et des activités au sein de la copropriété :

- le régime classique avec syndic, assemblée et conseil syndical ;
- le régime à syndic, conseil d'administration, sans conseil syndical et avec une assemblée aux pouvoirs modifiés ;
- le régime « à la carte » pour les syndicats composés exclusivement de personnes morales, comme cela est permis aujourd'hui par l'article 18-1 AA.

L'intérêt d'une plus grande personnification de la copropriété réside dans un meilleur encadrement et une fixation plus précise des prérogatives de l'instance exécutive. Il est possible de dissocier le statut des copropriétaires et celui des membres du conseil d'administration (CA). Ceux-ci seraient a minima les personnes pouvant être élus au conseil syndical, donc des copropriétaires (selon le projet du Greco, les membres sont élus pour un mandat de trois ans renouvelable et la révocation est collective) mais ils pourraient également être des tiers, par exemple des professionnels élus pour un mandat unique et pour une mission déterminée.

Cette nouvelle organisation impose de fixer les règles de vote au CA : vote à la majorité absolue de ses membres ou vote à la majorité simple. A la majorité absolue, l'assemblée pourrait également lui confier le soin de prendre les décisions relevant de cette même majorité.

Ainsi, le CA pourrait prendre les décisions de gestion courante et plus encore s'il est accordé une plus grande souplesse dans l'organisation de la copropriété. L'existence d'un CA aux pouvoirs élargis tout au long de l'année, peut permettre de faire travailler ensemble copropriétaires et professionnels puisqu'il pourra, sans attendre l'AG, faire valider des décisions de gestion courante, voire des travaux. Il faut en conséquence repenser la place du syndic, qui pourrait être également membre du CA pendant son mandat, ce qui impliquerait une délégation de pouvoir à son encontre également.

Il faudrait alors déterminer la proportion des non-copropriétaires qui pourraient siéger au CA et l'étendue de la responsabilité de cet organe. La copropriété qui déciderait de donner

mandat à un ou des tiers pour intervenir au conseil d'administration lui confèrerait également une responsabilité autre vis-à-vis des copropriétaires.

Ce renforcement du pouvoir du conseil d'administration impliquerait de repenser plus largement et en conséquence la place du syndic. Dans les copropriétés faisant appel aux services d'un syndic, sa fonction reste en retrait des besoins. Il est parfois regretté les limites du suivi et des conseils dispensés par ce dernier. La profession aurait tout à gagner d'une professionnalisation accrue et du développement de compétences dans le domaine de la rénovation et du gros œuvre. La capacité d'expertise du syndic est aujourd'hui relativement limitée alors qu'il est censément le référent des copropriétaires pour toutes les questions techniques : normes, études préalables, appels d'offre aux entreprises, etc. Il faut donc, semble-t-il, renforcer ses obligations en la matière pour rééquilibrer l'asymétrie existante entre professionnels et bénévoles. Cela pourrait contribuer à résoudre l'inertie observée dans certaines copropriétés.

Une proposition de l'ARC préconise que le conseil d'administration, quand il existe, valide dans un premier temps les travaux qui devront alors obligatoirement être ratifiés par les copropriétaires (à travers un vote qui pourrait se faire à partir d'une connexion internet sécurisée).

Une meilleure gestion de l'immeuble suppose de s'assurer d'une représentation des intérêts en présence. En l'état, les instances de la copropriété ne se reposent que sur les copropriétaires. Cependant d'autres personnes sont intéressées au devenir de l'immeuble et leur investissement serait utile.

Dans les immeubles ayant de nombreux occupants non propriétaires, la copropriété est aujourd'hui *de facto* non inclusive. Il conviendrait donc de réfléchir à un moyen de mieux impliquer ces personnes. Nous travaillons sur une proposition consistant à créer un Conseil de l'immeuble qui pourrait être partie au conseil syndical ou au conseil d'administration. L'assemblée générale restant une instance propre aux copropriétaires, elle conserverait ses pouvoirs pour l'engagement des dépenses les plus importantes et pour tout acte de disposition de l'immeuble. En revanche il peut y avoir intérêt à élargir le cercle des personnes en charge de la gestion courante pour encourager à une gestion collective impliquant les résidents.

Plusieurs formules sont envisageables :

- soit introduire dans la loi une pure faculté d'élection d'un résident au conseil syndical ou au conseil d'administration en permettant de fixer les règles dans le règlement de copropriété ;
- soit fixer des taux légaux de représentation des résidents en proportion du nombre d'occupants non propriétaires.

Il serait ainsi pertinent de créer un statut d'administrateur résident ou de membre du conseil résident avec droit de vote.

Plusieurs propositions ont été formulées dans des rapports récents dans le but d'inciter à la participation à la gestion de l'immeuble. Il s'agirait d'adopter une démarche réaliste reposant sur l'idée que les occupants de l'immeuble sont immédiatement concernés par son état et son devenir. Qui plus est ils peuvent être source de proposition et avoir un rôle moteur dans l'engagement et le suivi des travaux (cf. les propositions sur le référent de l'immeuble de l'ANAH, les conseils d'habitants, etc.). Ils pourraient notamment inciter à des décisions favorisant des économies d'énergie (c'est ce que suggère l'exemple de l'Italie où les locataires disposent du droit de vote sur ces questions).

A l'extrême limite, il est envisageable que soient considérés comme des tiers intéressés à l'immeuble des occupants de tout statut, locataires ou autre, mais aussi les pouvoirs publics qui peuvent être amenés à intervenir sur les toits, dans les sous-sols ou sur la voirie.

La gouvernance suppose enfin de revoir les règles de majorité de l'assemblée générale. De l'avis de nombreux observateurs, il est nécessaire d'assouplir ces règles (ce que produirait un transfert de compétences aux instances exécutives). Il convient donc de poursuivre la réflexion pour savoir si un assouplissement de la loi du 10 juillet 1965 eu égard aux champs des articles 24 à 26 pourrait être pensé dans tous les cas, notamment pour la rénovation énergétique.

Ces propositions seront affinées au vu des résultats des enquêtes de terrain.

3/ Etat d'avancement des enquêtes de terrain, en France, au Portugal et en Argentine

3.1/ Les objectifs de l'enquête de terrain

3.1.1/ Une enquête sur la « conscience du droit »

Avant de réfléchir aux évolutions possibles du droit, il est nécessaire d'en saisir l'effectivité pratique. Notre recherche se réfère à un courant de la sociologie du droit né aux Etats-Unis, centré sur la notion de *legal consciousness*.

Les enquêtes empiriques partent du constat, dressé depuis longtemps par la sociologie du droit, que la vie du droit n'est pas exclusivement gouvernée par les textes officiels et les professionnels qui les mettent en œuvre ; elle l'est tout autant par l'expérience des acteurs ordinaires qui le mobilisent, le contournent, l'interprètent et l'adaptent suivant les exigences de la vie individuelle et collective³⁰. De sorte qu'étudier le droit d'un point de vue sociologique, c'est explorer la recreation de la règle de droit par les agents, et les éventuelles innovations juridiques dont cette recreation est porteuse³¹. Ces façons quotidiennes d'agir le droit ou de le recréer relèvent d'une structure sociale, que le courant « *Legal consciousness*

³⁰ Susan Silbey rappelle la formule communément citée de Holmes, devenue le canon de la pensée réaliste : * « la vie du droit n'a pas été gouvernée par la logique, mais par l'expérience ». Cf. S. Silbey, 2018 (à paraître), « Etudier la 'Conscience du droit' : construction d'une théorie de l'institution à partir de micro données », *Droit et société*.

³¹ Didry C., 2006, « Droit, histoire et politique dans la sociologie de Max Weber », in M. Coutu et G. Rocher, *La légitimité de l'État et du droit. Autour de Max Weber*, Les Presses de l'université de Laval.

studies » appelle la « légalité ». Par légalité, il faut entendre un ensemble de « pratiques qui sont habituellement reconnues par les acteurs comme juridiques ou associées au droit, peu importe qui les emploie et dans quels buts. Dans cette représentation, les gens peuvent invoquer et mettre en œuvre la légalité dans des manières non approuvées ou reconnues par le droit »³². Comprise ainsi, la « légalité » apparaît comme un « élément émergent » des relations sociales quotidiennes, qui marque moins la force du droit imposée de l'extérieur que sa présence larvée.

Nos enquêtes empiriques explorent précisément comment la question des travaux d'entretien et de rénovation énergétique dans chacune des copropriétés choisies engendre des modèles normatifs spécifiques à partir du cadre juridique existant. Ces modèles normatifs (ou manifestations de la légalité) nous aident à comprendre à la fois les choix et les solutions juridiques mises en œuvre pour faire un projet de travaux, ainsi que les entraves apportées par le droit. Ainsi, deux questions centrales traversent les différents terrains : Quels sont les bénéfices et les coûts, pour chaque copropriété enquêtée, de l'application de la loi de 65 ? Et quelles sont les règles informelles mises en œuvre par les copropriétaires « dans les creux du droit »³³.

En choisissant le cas des copropriétés populaires, aux statuts d'occupation complexes et aux situations économiques parfois fragiles, il s'agit d'identifier les limites de l'effectivité du droit de la copropriété tel qu'il existe dans notre système juridique, et de dégager les conditions dans lesquelles un nouveau droit, adapté aux difficultés réelles, peut remplir sa fonction stabilisatrice.

3.1.2/ Une enquête centrée sur les « gestionnaires » et le fonctionnement des organes de gestion

Les gestionnaires sont d'abord les syndics. Le peu de travaux existant sur le sujet montre qu'ils assurent la « gestion » des immeubles de façons très diverses. Par leur action, ils peuvent avoir un effet sur la valorisation et le classement social des immeubles. La thèse d'Eleonora Elguezabal sur les copropriétés fermées à Buenos Aires par exemple met bien en évidence la force de la « magie sociale » (Bourdieu) que peut opérer le travail des gestionnaires de copropriété mais aussi les effets de déclassement qu'il peut avoir lorsqu'il manque sa cible³⁴. En revanche, il semble que les syndics jouent rarement un rôle moteur dans la réalisation de travaux d'économie d'énergie³⁵.

³² S. Silbey, op. cit.

³³ Nous empruntons ici la belle formulation d'Hélène Richard : *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, thèse de science politique, IEP de Lyon

³⁴ La recherche d'Eleonora Elguezabal montre combien la stratification et la segmentation de la profession (entre grands et petits cabinets pratiquant une gestion plus ou moins professionnelle et rationalisée) et la cotation socio-économique des copropriétés qu'ils gèrent dépendent les unes des autres (« Faire de l'immeuble une 'copropriété fermée' : gestion et classement résidentiel à Buenos Aires » in J.Y. Authier, A. Bourdin, M.P. Lefevre, *La jeune sociologie urbaine francophone. Retour sur la tradition et exploration de nouveaux champs*, Presses universitaires de Lyon, p. 203-219).

Toutes les tâches qui relèvent de la gestion ne sont pas nécessairement et entièrement assurées par les syndicats. D'autres acteurs peuvent jouer un rôle central dans la régulation des copropriétés et la prise de décision collective : les conseils syndicaux³⁶ et, au-delà, les copropriétaires qui manifestent un « souci de l'immeuble » en assumant des « activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales »³⁷ ; des tiers, qui interviennent notamment dans les décisions de travaux (pouvoirs publics ; associations de défense des copropriétaires ; experts ; architectes...) ; les porte-paroles de minorités protestataires peuvent également exercer un leadership qui oriente la prise de décision. Une recherche antérieure s'était attachée aux représentants des groupes minoritaires (« leaders disqualifiés », ayant souvent appartenu au conseil syndical) qui « occupent une position marginale dans le système de décision, mais ne sont pas dénués de sources de pouvoir, par exemple : la représentativité [...], la connaissance des règles de la copropriété voire la reconnaissance du syndic, dont peuvent encore se prévaloir d'anciens membres de conseils syndicaux »³⁸.

Notre enquête s'intéressera particulièrement aux copropriétaires qui effectuent un « travail pour l'immeuble ». Nous empruntons cette expression à Hélène Richard qui a réalisé une enquête sociologique sur la copropriété en Russie. Dans ce pays, où la copropriété est un fait nouveau, des copropriétaires prennent en charge la mise en place de dispositifs de gestion. Le cas est heuristique car, en Russie comme ailleurs, même hors des copropriétés autogérées, il est intéressant de comprendre pourquoi les copropriétaires ne se comportent pas exclusivement en « consommateurs de services de gestion » (selon l'expression d'Hélène Richard à nouveau). Et, même dans les contextes où la copropriété n'est pas nouvelle, les « modes collectifs d'appropriation » s'inventent au travers de la manière dont se vivent les règles au quotidien³⁹. A l'instar d'Hélène Richard, nous supposons que l'engagement de certains copropriétaires dans la gestion se définit « relativement à d'autres types de travaux : l'occupation professionnelle effectuée en dehors du domicile et le travail domestique »⁴⁰. Nous serons donc attentifs aux continuités entre le « travail pour l'immeuble » et les autres types d'activité exercées par les copropriétaires engagés.

3.1.3/ Saisir la relation entre « modes collectifs d'appropriation » et décision de travaux énergétiques

³⁵ C'est tout au moins ce que montre la thèse de Gaëtan Briseperrière (*Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de doctorat en sociologie, Paris V, 2011).

³⁶ Que certains proposent de transformer en conseils d'administration dans les très grandes copropriétés.

³⁷ Richard H., *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, Thèse de science po, IEP Lyon, 2014, p. 48.

³⁸ Lefeuvre M.P., 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, L'Aube, p. 72.

³⁹ Dans une recherche antérieure nous avons proposé de distinguer les « dépositaires du droit de propriété sur les parties communes », qui se comportent en possédants et les autres copropriétaires qui se considèrent seulement comme des usagers des parties communes (Lefeuvre M.P., 2006, « La construction sociale de la limite entre espace privé et espace public en copropriété », in A. Bourdin, M.P. Lefeuvre, P. Melé, dir., *Les règles du jeu urbain. Localisation du droit et construction de la confiance*, Descartes et Cie, pp. 277-312)

⁴⁰ Op. cit. p. 390.

L'enquête auprès des gestionnaires (au sens large) vise à saisir des « modes collectifs d'appropriation » et les modes de gestion patrimoniale qui y sont associés afin de mettre en évidence les conditions qui favorisent la décision de travaux. Les comportements patrimoniaux des syndicats de copropriétaires (comme tout comportement économique) sont plus ou moins orientés vers la valorisation des biens⁴¹. On peut faire l'hypothèse qu'ils dépendent de la valeur des biens possédés, des chances de valorisation qu'offrent les tendances du marché immobilier environnant et de la manière dont ces chances sont perçues (dans cette perception entrent en jeu des dispositions qu'il s'agira aussi de mettre en évidence). Plus précisément, on peut se demander si les conclusions de Jean-Paul Lévy et Odile Saint-Raymond à propos des comportements propriétaires (bailleurs), peuvent être extrapolés à ceux des syndicats. Les deux auteurs avaient montré que les comportements des propriétaires, plus ou moins orientés vers la réalisation de travaux, étaient corrélés à la position de leur bien dans le cycle de l'immobilier⁴². On s'interrogera aussi pour connaître la part des attentes relatives au confort énergétique et à la baisse de la consommation dans la prise de décision de travaux (sachant que ce gain est loin d'être assuré).

3.1.4/ Le choix d'enquêter sur des copropriétés « populaires »

L'hypothèse selon laquelle les comportements patrimoniaux, individuels et collectifs, dépendent de la valeur des biens possédés est donc posée.

Selon cette proposition, les travaux (y compris ceux touchant à la rénovation énergétique) seraient liés à une stratégie patrimoniale de valorisation (de type capitaliste ou pas). Ce qui rend particulièrement intéressant le cas des copropriétés « populaires », dont la valeur marchande est a priori plus incertaine. Dans quelle mesure la gestion de ces copropriétés peut-elle relever du « travail de patrimonialisation » qu'évoquent Anne Lambert et Sarah Abdelnour ? Les propriétaires « qui détiennent des titres juridiques de propriété dont la valeur économique et symbolique apparaît particulièrement incertaine et souvent faible sur les marchés du logement [... doivent se livrer à] un important travail de patrimonialisation, nécessaire à l'actualisation du statut de propriétaire »⁴³. Dans les copropriétés populaires ce « travail de patrimonialisation » peut-il être un enjeu collectif ? Peut-il inciter à la réalisation de travaux ?

En choisissant d'enquêter sur des copropriétés de ce type, nous visons également les objectifs suivants :

⁴¹ Typologie des comportements économiques, par ex. celle de Max Weber qui distingue l'attitude lucrative capitaliste : « une attitude consistant à s'orienter en fonction des chances d'un gain (...) en vue de réaliser un profit » et l'activité budgétaire, qui vise, quant à elle, à « couvrir des besoins budgétaires » (Weber, 1921, p. 137).

⁴² *Profession : propriétaire. Logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail, 1992

⁴³ Abdelnour S. et Lambert A., 2014, « 'L'entreprise de soi', un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, vol. 95, no. 2, p. 35.

- Nous centrer sur les copropriétés qui sont potentiellement la cible des pouvoirs publics et sont concernées par les préoccupations exprimées dans l'appel à propositions du Puca (l'insuffisance des travaux d'entretien ; la difficulté à mettre en œuvre la transition énergétique ; la lutte contre la précarité énergétique ; la prévention des difficultés de gestion...) mais qui ne sont pas identifiées comme des copropriétés en difficulté (la littérature est déjà abondante sur le sujet ; la volonté exprimée est de mettre en évidence les « bonnes pratiques ») ;
- Nous efforcer de trouver des terrains d'enquête où des « pratiques populaires », a priori moins consommatrices de service de gestion, sont à l'œuvre (prise en charge de menus travaux par ex.) visant à résoudre des problèmes techniques au moindre coût. Ces manières de faire souvent informelles, repérées lors d'enquêtes antérieures, peu prises en compte par les pouvoirs publics, peuvent être considérées comme l'expression de dynamiques de participation à la gestion.

3.2/ Les enquêtes de terrain

3.2.1/ Le protocole d'enquête

Les enquêtes sociologiques consistent :

- En des entretiens auprès d'acteurs du champ de la copropriété sur les terrains choisis en vue de recueillir des données sur la situation des copropriétés, sur les démarches engagées localement pour encourager aux travaux de rénovation énergétique et d'identifier des cas d'étude correspondant à nos critères ;
- En des entretiens avec les « gestionnaires » de copropriété ;
- En des observations de réunions (réunions du conseil syndical, assemblées générales...).

Les guides d'entretien et des grilles d'observation ont été élaborées à partir des résultats de la 1^{ère} phase et sont centrés sur les questions suivantes :

- Le fonctionnement des organes de gestion et les rapports de pouvoir au sein de la copropriété
- Le rôle des tiers dans la prise de décision de travaux
- La capacité de prévision collective vs l'incapacité de prévision : les conditions favorables à une véritable gestion patrimoniale
- Les « blocages »
- La gestion professionnelle et l'engagement bénévole des copropriétaires
- Le fonctionnement des règles de majorité vs les processus consensuels
- Les conflits : individus-syndicat, copropriétaires-syndic...
- La régulation de la copropriété et les « règles de vie collective » (le voisinage)
- Les rapports entre propriété et usage des espaces collectifs ; entre propriétaires et habitants de l'immeuble.

Cf. Guide d'entretien en annexe 3.

3.2.2/ Les terrains d'enquête

L'enquête porte sur des copropriétés populaires engagées dans des démarches de travaux.

Le choix a été fait de varier les localisations (contextes plus ou moins urbains ; marchés immobiliers plus ou moins tendus) et la taille des copropriétés étudiées. Le critère de la taille est essentiel car notre travail vise notamment à apporter des éléments de réponse au questionnement sur l'unité du statut.

S'il est impossible d'effectuer des enquêtes de terrain dans tous les pays concernés par le 1^{er} volet de l'enquête, plusieurs des terrains choisis pour les études de cas sont situés à l'étranger. Au Portugal, une enquête sur quatre copropriétés est en cours. En Argentine, une étude de terrain sera réalisée sur une grande copropriété. L'hypothèse d'une enquête sur une copropriété indivise au Québec est également à l'étude. En France les travaux portent sur une copropriété située à Montreuil (Seine-Saint-Denis) et deux, dans l'agglomération

nantaise. Ces études de cas nous permettront de comparer des dynamiques similaires dans des contextes juridiques différents. Elles nous aideront aussi à comprendre des pratiques a priori impossibles en France et qui pourraient inspirer des propositions de « transitions juridiques » : la prise en charge de la gestion par les habitants, locataires et propriétaires, à Lisbonne ; la copropriété indivise au Québec (peu génératrice de contentieux)...

Nous présentons ci après un bref état d'avancement des investigations engagées sur les terrains choisis.

Montreuil (Seine-Saint-Denis)

L'enquête porte sur une copropriété de 65 lots, située dans un quartier populaire (dans le quartier de la Boissière, situé dans le « haut Montreuil ») qui a récemment voté des travaux de rénovation énergétique. Les travaux seront normalement engagés à l'automne. Cette copropriété a été choisie après un entretien auprès du spécialiste des copropriétés au sein de L'Agence locale de l'énergie de l'est parisien (cette agence est mandatée par plusieurs communes pour réaliser un observatoire des copropriétés).

Les entretiens approfondis réalisés avec des membres du conseil syndical font d'ores et déjà apparaître un certain nombre de traits caractéristiques de cette copropriété qui pourraient avoir eu un effet sur la décision de travaux :

- le conseil syndical actuel et d'anciens membres du conseil syndical ont joué un rôle actif dans la construction de la décision ;
- le processus s'est engagé au moins cinq ans avant que la question soit abordée en assemblée générale ;
- le projet de réalisation de travaux date d'une dizaine d'années environ et est donc très antérieur à l'audit énergétique, obligatoire, que l'Agence locale de l'énergie nous avait présenté comme le déclencheur de la décision de travaux ;
- le désaccord sur les travaux, au sein même du conseil syndical, n'a pas bloqué le processus de décision ;
- nous faisons l'hypothèse qu'une « gentrification » est à l'œuvre au sein du syndicat (encouragée par la montée des valeurs immobilières du secteur et la construction, en cours, d'une nouvelle station de métro à proximité) et que ce processus a incité à la réalisation de travaux ;
- Cette transformation aurait amené plusieurs copropriétaires à vendre leur appartement et induit la recomposition du conseil syndical.

Agglomération nantaise (Loire-Atlantique)

Dans le cadre du volet du projet consacré aux enquêtes de terrains, les sociologues de l'équipe de recherche ont fait le choix de compléter les analyses en région parisienne par une étude en province. Le choix de la Loire-Atlantique a été fait en raison de l'implication forte de la métropole nantaise sur des programmes de soutien en faveur de la transition énergétique. Des contacts ont été pris avec les services de Nantes Métropole afin d'identifier

des copropriétés où des enquêtes approfondies pourront être réalisées. Afin d'assurer une cohérence avec le terrain en région parisienne, le choix des copropriétés enquêtées a été fait sur les mêmes critères :

- des copropriétés au sein de quartiers populaires, mais ne bénéficiant pas des dispositifs liés aux copropriétés en difficultés ;
- une problématique de rénovation énergétique ;
- une diversité de profil, allant de la copropriété de 20 lots à celle de 200 lots.

Les échanges avec Nantes Métropole ont permis d'ores et déjà d'identifier deux terrains dans la commune de Saint-Herblain, en banlieue de Nantes. Un focus sera réalisé sur les copropriétés engagées dans la réalisation de travaux, en s'interrogeant sur les dynamiques qui ont favorisé ce choix (profil et trajectoire individuelle des résidents, interactions au sein du conseil syndical, rôle du syndic, des entreprises de travaux et de l'agglomération). Les enquêtes de terrain seront menées de septembre à décembre 2018.

Sur les terrains montreuillois et nantais, les enquêtes de terrain seront réalisées en collaboration avec Flavia Leone, doctorante, auteure d'un mémoire de master en sociologie intitulé : *La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique. Le cas de la Cerisaie à Villiers-le-Bel* (mémoire soutenu à l'université Paris Est en 2017).

Lisbonne

Au Portugal, la tension entre propriété privée et gestion collective se pose différemment de la manière dont elle se pose en France. Le gouvernement vient de privilégier l'élaboration d'une orientation politique pour le logement, appelée « nouvelle génération », dont la copropriété est absente. Le pari est de régler les rapports et les formes de location (y compris sociales) pour faire face aux différentes tensions engendrées par la croissance du logement, celle de la demande touristique et étudiante et la progression de la gentrification (notamment à Lisbonne et à Porto). Paradoxalement, une très considérable proportion des logements en ville sont propriété des occupants et sont organisés en copropriété. Cette condition majoritaire est ainsi associée à une condition de relative invisibilité sociale⁴⁴.

L'enquête en cours à Lisbonne porte sur quatre copropriétés : deux terrains principaux et deux secondaires. Le choix des cas étudiés s'est fondé sur la taille ; sur la nature des difficultés vécues par les copropriétaires ; sur la localisation des immeubles et sur leur taille.

La première copropriété est de petite taille. Située dans un quartier historique de la ville de Lisbonne, en secteur ancien, elle a été récemment l'objet de travaux. Le bâtiment est presque centenaire, dans un secteur plutôt ancien et l'intérêt du cas se fonde sur la gestion

⁴⁴ Nunes, J. P., 2016, « Visibilité de la propriété, invisibilité de la copropriété. Être propriétaire de son logement à Lisbonne, 1950-2010 », in Denèfle S. (dir.) *Repenser la Propriété*, PUR

des gros travaux, récents, et la gestion collective en face d'une valorisation résidentielle croissante et touristique de la zone.

En élargissant le critère de la taille, et en reprenant un cas étudié auparavant⁴⁵, nous avons choisi notre deuxième terrain d'étude. Il s'agit d'une copropriété située dans la banlieue proche de Lisbonne, dans un grand ensemble populaire (Reboleira, municipalité d'Amadora). Elle comporte plus d'une centaine de lots et, après avoir vécu un grave processus de dégradation physique et une faillite du fonctionnement de ses organes de gestion dans les années 1980, a été récupérée par un groupe d'habitants, locataires et copropriétaires. La recherche a pour but revisiter le terrain et d'explorer la permanence et le changement des problèmes et les solutions mises en œuvre.

Les deux autres copropriétés étudiées ne sont pas engagées dans une dynamique de travaux mais leur analyse vise à apporter un éclairage complémentaire sur les dynamiques de gestion patrimoniale, très peu étudiées au Portugal.

L'une de ces copropriétés, choisie d'après des contacts avec les copropriétaires, est une petite copropriété, au centre d'une ville de la banlieue de Lisbonne (Almada, rive gauche du Tagus). Le bâtiment a été construit il y a 80 ans, il a été occupé en location pendant des décennies et mis en copropriété après 1974. L'histoire de la copropriété est marquée par une considérable rotation des habitants dans certains lots et la présence de nombreux conflits.

La quatrième copropriété correspond à une communauté fermée, une forme très présente, mais représentée de façon ambivalente dans les débats sur les copropriétés au Portugal. Avec de nombreuses aménités, installée dans le périmètre d'une ancienne usine, dans la partie ouest de la ville, cette copropriété de 18 lots offre la possibilité d'analyser l'élaboration et mise en place des règlements, les rapports entre copropriétaires et les organes de gestion.

Buenos Aires

Le travail de terrain se déroulera aux mois de novembre et décembre 2018 dans un grand ensemble construit par l'Etat et progressivement transformé en copropriété privée. L'intérêt de cette copropriété tient, d'abord, à sa très grande taille et à l'expérience qui fut faite de la division en volumes pour pouvoir la gérer ; une autre raison du choix de ce cas d'étude consiste dans la pluralité des statuts d'occupation des habitants (propriétaires pleins et accédants sociaux ; mais aussi locataires, sous-locataires et occupants sans titre, dont certains effectuent un « travail pour l'immeuble »), qui permet d'interroger la place différente de chacun dans les assemblées générales et les intérêts parfois contradictoires s'agissant de travaux de rénovation (cette mixité des statuts, ancienne, est intéressante à comparer à la solution, largement promue en France, des copropriétés avec logements

⁴⁵ Nunes João P., 2006, «Structures de confiance dans un habitat en crise : l'histoire d'un immeuble dans la banlieue de Lisbonne (1971-2001)» In *Les règles du jeu urbain. Entre droit et confiance*, ed. A. Bourdin, M.-P. Lefevre, P. Melé (dir.), Descartes & Cie, p. 245 - 276.

sociaux) ; l'intérêt de cet espace tient également à la réalisation récente de petits travaux et à nécessité d'en faire d'autres, plus importants, de rénovation énergétique. Enfin, le syndic est autogéré par les habitants, ce qui introduit une différence importante vis à vis des cas français.

L'accès au terrain est garanti par des contacts pris avec les agents du service d'organisation des conseils syndicaux de l'Institut du logement. Ce service était destiné à organiser les premiers conseils syndicaux, lors de la privatisation progressive du grand ensemble, et reste encore représenté dans les organes car l'Institut est encore propriétaire d'une partie des logements.

Des entretiens seront réalisés avec les agents de l'Institut du logement ainsi qu'avec les membres du conseil syndical.

Bibliographie

- Atias C., 1989, « La propriété foncière : une tradition libérale à inventer » in Atias C., Auby J.-B., Barthélémy D., 1989, *Un droit inviolable et sacré. La propriété*, ADEF, p. 119-126
- Bettini F., 2017, « Propriété collective (doctrine italienne) », in M. Cornu, F. Orsi, J. Rochfeld (dir.), *Dictionnaire des biens Communs*, PUF
- Blandy S. et al., 2010, *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*, Ashgate.
- Blandy S., Dixon J., Dupuis A., 2006, "Theorising Power Relationships in Multi-owned Residential Developments: Unpacking the Bundle of Rights" *Urban Studies*, n° 43, p. 2365-2383. <https://doi.org/10.1080/00420980600970656>
- Bonneval, L., 2011, *Les agents immobiliers. Pour une sociologie des marchés du logement*, ENS éditions
- Bosvieux J., 2010, *Les logements en copropriété*, « Habitat Actualité », Anil
- Chantepie G. 2006, *La lésion*, préface Geneviève Viney, collection « Bibliothèque de droit privé », tome 467, LGDJ
- Chantepie G., 2009, « De la nature contractuelle des contrats-types », *RDC*, n°3, p. 1233.
- Chantepie G., 2010, « L'efficacité attendue du contrat », *RDC*, n° 1, p. 347.
- Chantepie G. 2012, « L'exigence de clarté dans la rédaction du contrat », *RDC*, n°3, p. 989.
- Chantepie G., 2012, « Les diagnostics préalables à la vente immobilière », *AJDI*, p. 821.
- Chantepie G., Leblond N., « Des rapports de voisinage en lotissement ». Note sous Cass. civ. 3e 13 juin 2012, *Defrénois* 2012, p. 943
- Chantepie G., Leblond N., 2014, « L'habitat participatif institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion », *RTDI*, n° spécial Loi ALUR, p. 83.
- Chantepie G., 2014, « Recevabilité de l'action en cessation d'une atteinte aux parties communes spéciales », Note sous Cass. civ. 3e 19 nov. 2014, *JCP N* 2015, 1088.
- Chantepie G., 2015, « Groupements restreints et collaborations renforcées en droit de la copropriété », *AJDI*, p. 277.
- Chantepie G., 2015, « La rédaction enseignée : l'enseignement des formules notariales », *La Semaine juridique, notariale et immobilière*, *JCP*, n° 21, 1157.
- Chantepie G., Latina M. (dir.), 2015, *Projet de réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations. Analyses et propositions*, Dalloz, 2015.
- Chantepie G., 2015, « Quel avenir pour la copropriété ? », in *Quel avenir pour le droit des biens ?*, dir. R. Boffa, Lextenso, *Les biens numériques*, PUF, collection Ceprisca
- Chaigneau A., 2007, « Le droit de propriété en Russie, l'évolution d'une catégorie juridiques », *Revue d'étude comparative est-ouest*, p. 77-107

Chaigneau A., 2008, *Le droit de propriété en mutation, essai à la lumière de l'expérience russe*, Dalloz, coll. « à droit ouvert », 2008

Chaigneau A., 2010, « Pourquoi mesurer l'efficacité des transactions immobilières », avec M. Camille Bourdaire, JCP N, n°37-38

Chaigneau A., 2012, « Repenser la propriété et la responsabilité des personnes morales », in *Entreprise, forme de la propriété et responsabilité sociale*, in O. Favereau (EconomiX), et R. Baudoin (dir.), Collège des Bernardins, ed. Lethielleux

Chaigneau A., 2012, La création des copropriétés en Russie, le droit à l'épreuve de son usage, *Revue d'études comparatives Est-Ouest*, vol. 43, n° 4

Chaigneau A., 2014, « Des droits individuels sur des biens d'intérêt collectif, à la recherche du commun », *Revue internationale de droit économique*, RIDE n°3

Chaigneau A. (dir.), 2017, *Fonctions de la propriété : analyse de droit comparé*, SLC

Chaigneau A., 2017, Entrées : « Propriété collective », « biens collectifs » « droit d'usage » « entreprise », « vélib » in *Dictionnaire des biens communs*, M. Cornu, F. Orsi, J. Rochfeld (dir.)

Davies A., Atkinson M., 2012, "The Moderating Influence of Property Legislation on Planning Policy and Urban Form", *Urban Studies*, n°49, p. 3479-3494. <https://doi.org/10.1177/0042098012443863>

Didry C., 2006, « Droit, histoire et politique dans la sociologie de Max Weber », in M. Coutu et G. Rocher, *La légitimité de l'État et du droit. Autour de Max Weber*, Les Presses de l'université de Laval

Elguezabal E., 2014, « Faire de l'immeuble une copropriété fermée : gestion et classement résidentiel à Buenos Aires », in J.Y. Authier, A. Bourdin, M.P. Lefevre (dir.), *La jeune sociologie urbaine francophone. Retour sur la tradition et exploration de nouveaux champs*, Presses universitaires de Lyon, p. 203-219

Gidrol-Mistral G., 2016, « L'affectation à un but durable, vers une nouvelle forme d'appropriation des biens communs? Réflexions autour de l'article 1030 du Code civil du Québec », *Revue générale de droit*, n°46, p. 95-140

Golovtchenko N., 1998, *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée*, Thèse de doctorat, Université Toulouse II : 464

Haumont N., Haumont H., Raymond H., 1971, *La Copropriété*, CRU, 209 p.

Lascombes P. dir., 1995, *Actualité de Max Weber pour la sociologie du droit*, LGDJ.

Lascombes P., Serverin E., 1988, « Le droit comme activité sociale. Pour une sociologie wébérienne des activités juridiques », *Droit et Société*, n° 9, p. 171-193.

Lefevre M.P., 1999, *La copropriété en difficulté, faillite d'une structure de confiance*, Editions de l'Aube, 183 p.

Lefevre M.P., 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance du risque dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 114 : 73-92.

Lefevre M.P., 2005, « Propriedade e acção colectiva. A co-propriedade em França, entre solidariedade forçada e acção organizada », *Forum Sociológico*, n° 13-14, 2005, pp. 93-112.

Lefevre M.P., 2006, « La construction sociale de la limite entre espace privé et espace public en copropriété », in Bourdin A., Lefevre M.-P., Melé P. dir. *Les règles du jeu urbain. Localisation du droit et construction de la confiance*, Descartes et Cie, p. 277-312.

Lefevre M.P., 2010, « Structuration d'un champ d'action publique : la copropriété en difficulté », *Sociologie du travail*, vol. 52, n° 1 : 87-103.

Lefevre M.P., 2013, « Copropriété et 'communauté' », *Cahiers de Cost*, n°2, http://citeres.univ-tours.fr/p_cost/textes_en_ligne/cahier_cost/n2/Cahier2.pdf

Le Goix R., 2016, « L'immobilier résidentiel suburbain en régime financiarisé de production dans la région de Los Angeles », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. 1, p. 101-130.

Mc Guirk P., Dowling R., 2011, "Governing Social Reproduction in Masterplanned Estates Urban Politics and Everyday Life in Sydney", *Urban Studies*, n°48, p. 2611-2628. <https://doi.org/10.1177/0042098011411950>

Nunes João P., 2006, «Structures de confiance dans un habitat en crise: l'histoire d'un immeuble dans la banlieue de Lisbonne (1971-2001)» In *Les règles du jeu urbain. Entre droit et confiance*, ed. A. Bourdin, M.-P.Lefevre, P. Melé (dir.), Descartes & Cie, p. 245 - 276.

Nunes, J. P., 2016, « Visibilité de la propriété, invisibilité de la copropriété. Être propriétaire de son logement à Lisbonne, 1950-2010 », in Denèfle S. (dir.) *Repenser la Propriété*, PUR.

Nunes, J. P., 2013, « Le Gabinete Técnico de Habitação et la réforme du logement sociale à Lisbonne, 1959-1974 », *Le Mouvement Social* (Dossier : « Les crises du logement en Europe au XXe siècle », Fourcaut, A. et Voldman, D. eds.), n° 245, vol. 4, p. 83-96

Nunes, J. P. S., 2005, "Uma cidade de proprietários? Mudanças na distribuição do estatuto de ocupação do alojamento na Área Metropolitana de Lisboa (1950-2001)", *Fórum Sociológico*, 13/14, p. 113 - 135. [Une ville de propriétaires ? Changements dans la distribution des statuts d'occupation du logement dans la métropole de Lisbonne (1950-2001)].

Mac Kenzie, E., Evan, 2011, *Beyond Privatopia : Rethinking Residential Private Government*, Washington D.C., Urban Institute Press

Pinçon M., Pinçon-Charlot M., 1994, « Propriété individuelle et propriété collective. Les lotissements chics », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65, p. 35-46

Richard H., 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, thèse de science politique, IEP de Lyon

Richard H., 2013, « Gérer son immeuble comme une 'affaire'. Dispositions économiques et réticences à la 'mise en copropriété' de l'habitat collectif en Russie postcommuniste », *Politix*, vol. 26, n°101, p. 161-182.

Richard H., 2012, « S'opposer par le droit : vulgarisation et usages politiques du droit de la copropriété en Russie postcommuniste », *Critique internationale*, vol. 55, no 2. p.35-50.

Richard H., 2012, « Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste. Entre 'association forcée' et action collective », in *Libertés et libéralismes : formation et circulation des concepts*, Lyon, ENS Editions, 2012, p. 423-444.

Richard H., 2009, "Novostrojka" in C. Topalov, L. Coudroy de Lille, J.-C. Depaule [et al.] (dir.), *L'aventure des mots de la ville*, Paris : Robert Lafont, p. 820-823.

Richard H., 2008, « Du troc au marché : le marché immobilier à Moscou », *Autrepart. Revue des sciences sociales du Sud*, n°48, 2008, p. 87-100.

Richard H., 2005, « La coopération communautaire par le marché. L'exemple d'un projet de coopération judiciaire entre l'UE et la Fédération de Russie », *Terrains et travaux*, n°8, p. 74-89

Robertson D., 2002, *Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review*. Research report, Communities Scotland, 49 p.

Schijman E., 2011, «En busca del derecho. Conflictos por el espacio y el acceso a la vivienda», in E. Rinesi y M. Larroca (comp), 2011, *Ensayos de urbanidad. Reconversión urbana, fragmentación social y ciudadanía en Buenos Aires*, Ed. Colegio Nacional de Buenos Aires, p. 182-193.

Schijman E., 2013, *Vivre à crédit. Pauvreté, économie et usages du droit dans un grand ensemble argentin*, Thèse de doctorat, sous la direction de Numa Murard, Université Paris Diderot-Paris 7.

Schijman E., 2013, « Pactes, usages, et 'passes du droit'. L'accès au logement social à Buenos Aires », *Déviance et Société*, Vol. 37, 1, p. 51-65.

Silbey S., 2018 (à paraître), « Etudier la 'Conscience du droit' : construction d'une théorie de l'institution à partir de micro données », *Droit et société*

Simon E., 2015, *Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone* <hal-01199785>

Simon E., 2017, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, Thèse de doctorat en science politique, université Grenoble-Alpes

Strauss A. L., 1992, *La trame de la négociation. Sociologie qualitative et interactionnisme*, L'Harmattan

Vorms, B., 2005, *Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté. Un éclairage étranger*, ANIL, 47 p.

Yates A., 2011, « Selling la petite propriété : marketing home ownership in early-twentieth-century paris », *Entreprises et histoire*, vol. 3, n° 64, p. 11-40

Yip N. M. and Forrest R., 2002, "Property owning democracies? Homeowner corporations in Hong Kong", *Housing Studies*, 17(5), p. 703-720

Zittoun, 2003, *La politique du logement, 19982-1995. Transformations d'une politique publique controversée*, L'Harmattan, 288 p.

Annexes

Annexe 1 : La copropriété en Angleterre et au Pays de Galles, par Sarah Blandy

Annexe 2 : Rapport sur la copropriété par appartements en droit belge, par Vincent Sagaert et Siel Demeyere

Annexe 3 : La copropriété en Italie, par Fabiana Bettini

Annexe 4 : La copropriété au Japon, par Hitoshi Terao

Annexe 5 : La copropriété au Québec, par Gaële Gidrol-Mistral

Annexe 6 : Guide d'entretien pour les enquêtes de terrain

Annexe 1: La copropriété en Angleterre et au Pays de Galles, par Sarah Blandy

Part I. I. Questions on the evaluation of co-ownership law - according to the law of England and Wales

A. Scope of the co-ownership

- *Are there separate coproperty regimes depending on the nature of the activities in the building?*

The type of regime does not depend on the nature of the activities, but is left very much to the developer (or their lawyer), and sometimes subsequently to the occupiers of the building, to choose between:

- The most common is a freehold/leasehold regime : the freehold (ownership of the whole site, the shell of the building (outer walls roof, etc) and any common property and facilities – such as means of entry, stairs and lifts, gardens etc) may be owned by an entirely separate corporate entity for investment purposes, or in some cases by a company of which the membership is restricted to leaseholders in the building, who each have a lease for a limited period of time allowing them ownership of an apartment and access and use rights of the common parts.
- Co-operative regime: the co-operative which owns the property, and gives permission to individuals to occupy a specific part. These individuals are automatically members of the co-operative. The co-operative could take the form of a company, or may remain unincorporated.
- Commonhold: this is more like strata title in Australia, but although this new regime was introduced in 2002 there are very few commonhold developments.

- *Are there specific provisions to better regulate the activities, by type of activity?*

No.

- *Is there coproperty without housing?*

Yes. A high proportion of business premises are owned on a leasehold basis.

- *Is it easy to switch from one plan to another?*

No, but it can only be done with difficulty.

- *Are these regimes mandatory?*

No (if I have understood the question correctly).

- *Do they have constitutional value?*

There is no written constitution! The closest equivalent is ECHR Article 8 and Article 1, Protocol 1.

- *What is the scope of the constitutional protection?*

See above.

- *On what occasions has it been used?*

Not relevant in E&W?

- *How have the respect of collective co-ownership rules and that of the fundamental rights and freedoms of co-owners been articulated?*

Not relevant in E&W ?

- *Are there co-ownership regimes mixing public ownership and private ownership? Do they have separate rights?*

Yes. This applies to freehold properties owned by local authorities, such as blocks of flats, which were all rented out to council tenants. Such tenants were given the Right to Buy the leasehold from 1980 onwards. Many council blocks are now occupied by both local authority tenants, and by private owners. They have different rights.

- *Depending on the nature of the activities and the occupants, are the voting rights, as well as the representative bodies of the co-owners different?*

Yes, these vary according to the different legal property rights.

- *Are there any representative bodies within the coproperty to represent interests other than those of the co-owners?*

No.

- *What are the rules currently creating the most blockages in the deliberations?*

There are very complex requirements for serving notice of meetings, for consulting leaseholders about the cost of proposed repairs, to organise voting on important issues. All these (see list of legislative provisions below) were introduced to prevent exploitation of leaseholders by freeholders, but can create blockages and delays.

- *Is it possible to expropriate or modify the governance of "parts" of the building?*

No (if I have understood the question correctly), but a property manager (known as a 'managing agent' in E&W) can be appointed to carry out the maintenance etc for the common parts.

- *What are the main dates that marked the history of the constitution of co-ownership law (date and contributions of the main laws)?*

Apologies for the length of this list! The terminology is confusing too. Freeholders are sometimes referred to as 'landlords' (even when the freeholder is a company made up of the leaseholders) and leaseholders are sometimes referred to as 'tenants' (even when they have a 999 year lease).

- Law of Property Act 1925: There can be no more than four legal co-owners of land
- Landlord and Tenant Act 1954
- Local Government and Housing Act 1989 (schedule 10): Gives most long leaseholders the right to remain as a renting tenant at the end of their lease.
- Leasehold Reform Act 1967: Gives most long leaseholders of houses the right to purchase the freehold or extend their lease.
- Landlord and Tenant Act 1985:
 - Gives tenants rights in relation to consultation about major works;
 - Gives tenants rights to information about and to challenge service charges;

- Gives tenants rights relating to the insurance of their property Gives tenants the right to have a recognised tenants' association;
- Gives tenants rights to consultation about managing agents.
- Landlord and Tenant Act 1987
 - Gives tenants of flats the Right of First Refusal to buy the freehold, collectively (by forming a company);
 - Gave tenants the right to seek the appointment of a new manager by a court;
 - Gives tenants rights to compulsory purchase of a landlord's interest in certain circumstances;
 - Requires service charges to be held in a separate account and in trust;
 - Gives tenants the right to seek variation of their leases.
- Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993
 - Gives most long leaseholders of flats the collective right to buy their freehold and the individual right to renew their leases - regardless of the freeholder's wishes;
 - Gives leaseholders the right to a management audit.
 - Gives the Secretary of State or National Assembly for Wales the power to approve management codes of practice
 - Gives landlords of leasehold flats the right to apply for an estate management scheme.
- Housing Act 1996
 - Makes it easier for leaseholders to challenge unreasonable service charges and restricts the landlords right to forfeit where an item or items of service charges are disputed;
 - Extends the rights of leaseholders to buy the freehold of their building.
- Commonhold and Leasehold Reform Act 2002
 - Introduced commonhold, as a sub-species of freehold;
 - Relaxes the qualifying rules for buying the freehold of a leasehold property or extending the lease (flats and houses);
 - Widens the grounds under which a lease can be varied;
 - Gives leaseholders of blocks of flats a 'no-fault' right to take over the management of their block;
 - Includes 'improvements' in the definition of service charges;
 - Improves the rights for leaseholders paying variable service charges to be consulted about long term agreements;
 - Requires landlords to demand ground rents in a specific manner before they are able to take any action or impose any penalties for late payment;
 - Requires landlords to first satisfy a leasehold valuation tribunal, court or arbitral tribunal that a disputed breach of a covenant or condition of the lease has occurred before they are able to take any forfeiture action;
 - Prevents landlords from forfeiting leases as a result of trivial debts that consist of ground rent, service charges, administration charges (or a combination of them) where the debt does not exceed £350, unless all or any part of the sum has been outstanding for more than 3 years;

- Prevents landlords from insisting that leaseholders of houses use a particular insurance company nominated or approved by them to insure their house;
- Requires landlords to send a summary of the tenant's rights and obligations with a demand for service / administration charges, using particular wording set out in regulations.

B. The relationship of co-owners to the building:

- *What is the social form/status of co-ownership: company, non-profit organisation or ad hoc regime such as co-ownership under French law?*

Freeholders are usually companies rather than individuals, so must comply with the Companies Act 2006, as amended by the Small Business, Enterprise and Employment Act 2015.

Freehold resident companies are usually companies limited by guarantee – which are non-profit-making, but the same law applies to them as to companies with shareholders.

Co-operatives may incorporate as a company (same requirements as above) or remain unincorporated as simply a collection of its members. They are registered with and governed by the requirements of the Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014.

- *What is the body with management authority?*

The owner of the whole property : freeholder, co-operative of commonhold association.

- *What is the organ that has the power/jurisdiction to provide goods and services?*

As above.

- *What is the power/jurisdiction of the management body (property manager, administrator) in relation to the power of the owners (to the co-owners syndicate)?*

The owners of the site (which could mean an absent freeholder, or the residents collectively) constitute the management body. They can, if they wish, agree to appoint a property manager and delegate certain responsibilities to them.

- *Is the property manager's function generally carried out by professionals? Is the profession regulated?*

The profession is not regulated. Anyone can set themselves up as a property manager. There have been many calls over the years for the profession to be regulated, and the government is now considering it (again!): <https://www.gov.uk/government/consultations/protecting-consumers-in-the-letting-and-managing-agent-market-call-for-evidence>

Property managers must belong to a government-approved redress scheme for dealing with complaints in connection with that work: "The Redress Schemes for Lettings Agency Work and Property Management Work" (Requirement to Belong to a Scheme etc) (England) Order 2014.

- *What is the duration and scope of the manager's mandate?*

That will depend on the contract with the property owner.

- *Do co-properties have to have co-owner syndicate councils (co-owner councils)?*

No. The particular rules adopted for the legal entity which owns the whole property will determine the extent of membership and their right to participate in decision-making.

- *What is the decision-making autonomy of the co-owner syndicate council (co-owner council) in relation to the property manager (who ensures the ongoing management) and that of the other bodies?*

This is determined by the contract with the managing agent, if one is appointed.

- *Does it seem balanced to you and why?*

There have been many complaints about the shortcomings of property managing agents, and the too-close relationship between agents and freeholders, over the years (see Blandy, S., Dixon, J. and Dupuis, A. (eds) (2010) *Multi-owned Housing: Law, Power and Practice*. Aldershot: Ashgate.).

- *Is there any litigation over the liability/duties/accountability of these bodies?*

Yes, this is usually in the form of an application to appoint a different property manager – under the Landlord and tenant Act 1987 or the Commonhold etc Act 2002.

Or (I may have misunderstood the question) yes, usually in the form of a resident or group of residents challenging the residents' management company's performance of its duties.

- *Is there a lot of litigation regarding decisions taken by these governing bodies?*

See above.

- *What are the legal or contractual rules for sanctioning a member who does not respect financial or other obligations?*

The lease can be forfeited if a resident does not pay their service charge or ground rent.

- *What are the procedural limitation periods?*

A service charge demand (e.g. for a proportion of the repairs / maintenance) must be served within 18 months of incurring the cost, but the statutory limitation period is 6 years from claiming correctly-served charges.

- *Is it possible for the co-owners to buy back common areas?*

I'm not sure what this means.

- *Is it possible to transform the property, the lot?*

Yes, with permission of the freeholder – and with planning permission, if needed.

- *Is it possible for the co-owners to sell communal areas to third parties?*

Yes, if the residents are co-owners of the freehold.

- *For that, is it obligatory to consult the co-ownership authorities?*

If the residents are co-owners of the freehold, they only have to consult themselves! If there is a separate freeholder, it is not the decision of the residents.

C. Financing

- *How are fund-raising appeals managed?*

These are managed by the governing body of the building through service charge demands on all owners.

- *Have there been any recent reforms related to this issue?*

No – but some are likely to be legislated, as reform of the leasehold sector is included in the current programme of the Law Commission, which reviews problematic aspects of law, issues consultation papers and reports, and drafts Bills for Parliament.

- *How is building upgradings planned and budgeted?*

That will depend on the particular organisation and rules for each building.

- *Are there procedures in place to better anticipate major repair work expenditures?*

There are no mandatory procedures, although there are examples of good practice.

- *Are there public private partnerships for major works?*

No.

- *Are there specific financial arrangements for these partnerships?*

n/a

- *Does the scheme provided for in the ALUR Law, (the Access to Housing Act and a Renovated Urban Planning Law), passed in March 2014 (a non-reimbursable work fund to encourage renovation work) seem useful to you?*

In principle, yes, although I do not know the details of this scheme.

- *Can this scheme be transposed onto other systems?*

In principle, yes.

- *Do you know of any similar systems?*

Not sure – certainly not in England and Wales.

D. Public policies and problems

- *What are the public policies relating to co-ownership, or which have an impact on it, developed recently and with what funding?*

None

- *Do management professionals have professional organizations such as in France?*

Yes, the Association of Residential Managing Agents

- *Are these organizations powerful? Are they able to influence public decisions?*

No, they are not powerful, but professional managers often have close links with development companies, which are very effective at lobbying government.

- *Do the co-owners have representative organizations at a local or national level?*

There are several pressure groups which campaign on behalf of residential leaseholders : The Leasehold Knowledge Partnership ; the Campaign for the Abolition of Residential Leasehold ; The Home Owners Rights Network. But these are not formal representative bodies.

- *Can we say that they constitute an interest group distinct from other property owners?*

Most definitely

- *Are the organizations representing or claiming to represent the co-owners interlocutors of the public authorities (locally or nationally)?*

They lobby public authorities for law reform.

- *Can the public authorities handle the difficulties and deterioration of co-properties (condominium dilapidation)? Are they subject to public policy?*

No, this is not seen as a public policy issue.

Part II: Proposals for a new co-property right

A. Strengthening community life?

- *Are statutes such as those of Gated communities and rules restricting the categories of inhabitants and practices legal or would they be legal?*

That depends on the wording of the rule. It is legal for example, to restrict ownership to people over 55. They are imposed as a covenant in the lease.

- *Are those restrictions transmitted with the property, i.e., is any new co-owner still subject to the same rules?*

Yes.

- *What can property managers impose when drafting regulations? Illustrate your reply with original examples if possible.*

These regulations are not drafted by property managers, but as covenants in a lease.

See for example (from [Residential long lease of a flat in a block of flats, Practical Law UK Standard Document 6-500-3892](#))

1. Not to use the Property for any purpose other than for the Permitted Use or carry on any trade or business at the Property.
2. Not to hold any political meeting or sale by auction at the Property.
3. Not to use the Property for any noisy, offensive, illegal or immoral purpose.
4. Not to do anything at the Property which may be or become a nuisance [or annoyance], or cause loss, damage or injury, to the Landlord or the Flat Tenants [or the occupiers of any neighbouring property].
5. Not to bring or keep any inflammable, explosive, dangerous or offensive substances or goods onto the Property or Building [(except fuel in the fuel tank of any private motor vehicle parked on the Parking Space)].

6. Not to do anything which may cause any insurance of the Building to become void or voidable or which may cause an increased premium to be payable in respect of it (unless the Tenant has previously notified the Landlord and has paid any increased premium).
7. To comply with the requirements and recommendations of the insurers relating to the Property and the exercise by the Tenant of the Rights.
8. Not to overload any structural part of the Building nor any Service Media at or serving the Property or the Building.
9. Not to do anything which may lessen the support or protection given by the Property to other parts of the Building.
10. Not to keep any animal or bird on the Property without the prior written consent of the Landlord, which consent may be revoked at any time.
11. Not to hang or expose clothes or other articles outside the Property or on any balcony or shake anything out of the windows of the Property.
12. Not to stop up, darken or obstruct any windows at the Property or Building or do anything else which may obstruct the flow of light or air to the Property or any other part of the Building.
13. To clean the inside of the windows of the Property [as often as is reasonably necessary **OR** at least once every [two] months].
14. Not to sing or dance or play any musical instrument or equipment for making or reproducing sound [or to act in such a manner] so as to be audible outside the Property [between the hours of [TIME] and [TIME] **OR** so as to cause annoyance to the Flat Tenants or any other occupiers of the Building].
15. Not to throw any dirt, rubbish, rags or other refuse into the sinks, baths, lavatories, cisterns or waste soil pipes in the Property.
16. Not to keep or deposit any rubbish at the Building, except suitably wrapped and sealed and placed in a dustbin in the Refuse Area.
17. Not to live in the Property unless all floors (other than in the kitchen and bathroom) are covered in good quality carpeting and underlay.
18. Not to decorate the exterior of the Property in any way [other than the entrance door to the Property].
19. Not to put any sign, plate, writing or drawing of any kind on any part of the exterior of the Property or in any window so as to be seen from the outside [without the prior written consent of the Landlord].
20. Not to fix any television or radio aerial, satellite dish or receiver on the Building without the Landlord's prior written consent.
21. Not to place any "For Sale" or "To Let" sign on the Building without the Landlord's prior written consent.
22. Not to play or loiter on the Common Parts or make any avoidable noise on the Common Parts [between the hours of [TIME] and [TIME]].

23. Not to leave any bicycle, pushchair or any other item on the Common Parts or obstruct them in any way.

24.[Not to use the Parking Space other than for the parking of a private motor car or private motorcycle which has an MOT certificate if required [and which is in the regular use of the Tenant or other occupier of the Property] [without the prior written consent of the Landlord].

25.Not to park any vehicles on the external areas of the Retained Parts [(other than in the Parking Space)].

NB : 'Landlord' = freeholder

- *Could you give some examples of authorized clauses regulating co-owners rights and practices?*

See above

- *To what extent can one infringe on individual freedom in the name of a common interest? Illustrate your reply with original examples if possible.*

See above !

- *Are there any penal clauses or limiting clauses that restrict the right to vote?*

Not so far as I am aware.

- *Should there be councils of inhabitants in addition to general assemblies?*

The English legal structure is very unregulated, so this would be possible. Many sites have a Residents Management Company, to which officers are elected according to that company's voting rules, set out in their Memorandum of Association.

- *Could one imagine the co-owners paying inhabitants/co-owners to carry out certain tasks?*

Yes.

- *Are there specific schemes for co-housing or is this housing treated within the framework of the rules common to all co-properties?*

The unregulated, non-mandatory nature of property law in England allows for a range of different legal structures to be adopted. Co-housing sites in England mainly use the freehold/leasehold structure. There are some exceptions: see for example <http://www.lilac.coop/>

B. Strengthening public private connections, strengthening governance

- *What is the power of municipalities or neighborhood councils recognized in co-properties?*

Only general powers that apply to all housing developments, e.g. public health, planning, etc.

- *Are there co-property powers in the contiguous public space?*

No

- *Are there any negotiations or regimes on private public intermediary spaces?*

No

- *Do public authorities participate in owner deliberations? If yes, how?*

No

- *Should new quorums be considered?*

The rules on quorums, voting rights, etc are specific to each particular development.

- *Should we consider new thresholds to adapt management regimes to co-property sizes?*

See above

- *Would it be possible to imagine voting rights that vary according to funding contributions? (as well as external participant contributions, for example, in the case of a public subsidy or that of a bank, involving a right of oversee the project and voting on it)*

Yes, voting rights could vary according to funding contributions. It would theoretically be possible to give a public body or a bank a 'seat on the board' of the freeholder body.

- *Is it possible to separate the ownership accounting management of the common areas from that of the private areas or transfer part of the property to a legal entity? (e.g. ownership of a courtyard, a ground floor, etc.)*

I'm not sure I understand the question, but yes.

Subsidiary questions on statistical data on co-ownership in different countries

Do you know if there are statistical data on:

- *Co-property units/condominiums at the national level*
- *Private, collective or individual housing stock*
- *(Co)owners,*

It is difficult to find detailed data on the above, but the annual English Housing Surveys (most recently published for 2105-16) provides data on the number of e.g. leasehold properties.

- *Troubled co-properties (condominium dilapidation),*

Almost impossible to find data at this level of detail.

- *Litigation relating to co-ownership?*

Probably the best source of data on these issues is from the database of decisions made by the Residential Property Tribunal (which used to be called the Rent Assessment Committees and Leasehold Valuation Tribunals), at http://www.residential-property.judiciary.gov.uk/search/decision_search.jsp

- *Can you tell us how to access these data and from which organisation they can be obtained?*

<https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2015-to-2016-headline-report>

<https://www.gov.uk/government/statistics/estimating-the-number-of-leasehold-dwellings-in-england-2015-to-2016>

Annexe 2 : Rapport sur la copropriété par appartements en droit belge, par Vincent Sagaert et Siel Demeyere

Introduction

1. Ce rapport a pour but de fournir une réponse, dans le cadre du droit belge, aux questions posées dans le questionnaire sur la copropriété établi dans le cadre d'une recherche menée sous l'égide du Plan Urbanisme Construction Architecture (Ministère du Logement et Ministère de l'Environnement). La structure du questionnaire a, dans le cadre de ce rapport, été maintenue, à l'exception de quelques questions répondues à un endroit plus approprié en vue du droit belge.

Le droit belge sur la copropriété forcée d'immeubles et de groupes d'immeubles est régi par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Dès lors, les règles applicables sont en droit belge intégrées dans le Code civil, et non pas des lois spécifiques, comme la loi ALUR en France. Pourtant, les points de départ en droit belge sont identiques aux principes de bases en droit français. Le droit belge se sert notamment aussi du même système dualiste de copropriété, divisant la propriété exclusive des parties privatives et la copropriété des parties communes ; il y a une association de copropriétaires avec des organes de base comparables ; etc. Bien entendu, des différences entre les deux systèmes juridiques existent au niveau technique et approfondi. Pour ceux qui veulent approfondir l'expertise dans la matière en droit belge, trouveront des sources (en français et en néerlandais) à la fin de ce rapport.

2. **Historique** - Il faut, dès le début de ce rapport, avertir le lecteur pour l'aspect évolutif du droit belge en la matière. Pendant que le Code civil de 1804 restait en défaut en la matière,⁴⁶ le législateur a établi des règles en 1924⁴⁷ et, surtout, en 1994.⁴⁸ C'est toujours la loi du 30 juin 1994 qui fournit toujours les règles de base, pourtant modifiées assez fondamentalement par une loi du 2 juin 2010.⁴⁹ Actuellement, il y a une proposition de réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis, introduite par le Ministre de la Justice⁵⁰, qui fait l'objet du débat politique et parlementaire à l'instant. Cet avant-projet vient d'être intégré dans un projet

⁴⁶ L'ancien article 664 sur la contribution des charges était le seul article applicable aux appartements. Ce manque d'attention était connecté à l'importance de l'exclusivité de la propriété.

Article 664 déterminait: *"Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite."*

⁴⁷ Après la première guerre mondiale, il y avait notamment une croissance sensible des appartements érigés en Belgique. Cela a mené à l'introduction de l'article 577bis dont les §§ 9 et 10 ont trait à la copropriété forcée à titre d'accessoire, y compris la copropriété par appartements. Loi révisant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, MB 13 juillet 1924, 3554.

⁴⁸ Remplacement de l'article 577bis par les articles 577-2 jusqu'à 577-14. Loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, MB 26 juillet 1994, 19217.

⁴⁹ Loi modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, MB 28 juin 2010, 39717.

⁵⁰ Ce projet a été préparé au sein d'un groupe d'experts désigné par le Ministre de la justice, qui a établi un rapport : voy. P. LECOQ et V. SAGAERT, *Réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis (recommandations du groupe de travail)*, 2017, 11 p. Ce rapport peut être consulté sur https://cdn.nimbu.io/s/1jn2gqe/assets/Mede-eigendom_beleidsaanbeveling_FR_Spreads.pdf.

beaucoup plus vaste sur la réforme global du droit des biens en droit belge. En effet, les professeurs Vincent Sagaert et Pascale Lecocq ont élaboré, sur instruction du ministre de la justice, un avant-projet de Livre II, qui fait l'objet à l'instant d'une consultation publique et qui interfère – on le verra – à certaines reprises avec la copropriété forcée des immeubles.⁵¹

II. L'état des lieux du droit de la copropriété

A) Champ d'application de la copropriété et notions de base

3. Champ d'application – Le champ d'application des règles relatives à la copropriété des immeubles et des groupes d'immeubles est défini par le législateur belge comme suite: « *tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.* »⁵² Trois conditions doivent donc être remplies : (i) un immeuble ou groupe d'immeubles (ii) dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes⁵³ (iii) par lots comprenant une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Une fois toutes ces conditions sont remplies, l'application des articles 577-3 et suivants de la Code est impérative.⁵⁴ Néanmoins, un système de statuts simplifié peut être établi « *si la nature des biens ne [...] justifie pas [l'application] et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation* ». Si ces deux conditions sont remplies, les règles impératives du droit des appartements ne trouvent pas application et les parties sont libres de régler leurs relations internes et l'organisation de l'association des copropriétaires.⁵⁵

B) Régime générale de la copropriété forcée des immeubles

4. Régime uniforme, indépendamment de la destination – La réglementation de la copropriété par appartements dans les articles 577-2 jusqu'à 577-14 a une vocation générale. Elle est applicable dès que les trois conditions sont remplies, sans qu'il y ait – au niveau des principes – des régimes distincts selon la nature des activités dans l'immeuble ou selon qu'il y a habitat ou non. Le législateur belge n'a donc pas créé des règles spécifiques pour différencier l'encadrement de certaines activités. Le régime législatif s'applique par exemple pareillement à un immeuble ayant une destination exclusive de résidence comme à un immeuble comprenant des magasins et bureaux.

Cependant, la destination de l'immeuble étant établie, par exemple une destination résidentielle, on ne peut pas changer la destination sans inconvénients. Le législateur ne limite pas les destinations potentielles, mais les documents concernant la copropriété, comme l'acte de base et le règlement de copropriété (cf. *infra* no. 8), peuvent parfois définir cette destination spécifique en vue. Par exemple, les statuts peuvent prévoir – et prévoient souvent dans la pratique – que les parties privatives ne peuvent être destinées à une destination de restauration ou de café. Une modification d'une telle limitation de destination nécessite donc

⁵¹ L'Avant-projet peut être consulté sur <https://justice.belgium.be/bwcc>

⁵² Art. 577-3, premier alinéa C.civ. Avec l'abréviation 'C.civ.', nous référons au Code civil belge. Si nous voudrions référer au Code civil français, nous le ferons par 'C.civ.fr.'.

⁵³ Il y a une discussion par rapport si la création d'un droit réel sur une partie de l'immeuble entraîne aussi la nécessité de rédiger un acte de base et, dès lors, d'appliquer le régime des articles 577-3 et suivants du Code civil.

⁵⁴ Art. 577-14 C.civ.

⁵⁵ Art. 577-3, premier alinéa, *in fine* C.civ.

une modification du règlement de copropriété, exigeant une majorité de 80% au sein de l'assemblée générale des copropriétaires.⁵⁶

5. Biens du domaine public exclu – Même si la propriété publique et la copropriété privée seraient mêlées, il n'y a pas *a priori* un régime spécial applicable. Si la propriété publique n'appartient pas au domaine public – ce qui implique que les biens qui y sont affectés spécialement par une loi ou qui servent indistinctement à l'*usage de tous*⁵⁷ – les règles normales s'appliquent. La majorité de la doctrine estime qu'il n'est pas possible d'intégrer des biens appartenant au domaine public, ni comme partie privative et a fortiori pas comme partie commune. En droit belge, on estime en effet que les règles impératives d'administration existant au sein d'une copropriété sont incompatibles avec les règles régissant le domaine public. Ce dernier est traditionnellement conçu comme ayant une nature inaliénable (déduit de l'article 537 du Code civil), même si ce dernier a fait l'objet de plus en plus d'exceptions et de raffinements dernièrement.

L'exclusion du domaine public du domaine d'application de la copropriété forcée d'immeubles entraîne des difficultés en pratique, notamment lorsqu'il y a une imbrication au niveau verticale entre des biens du domaine public avec des lots privatifs appartenant à des particuliers.⁵⁸ Elle rend aussi l'application de cette institution dans le cadre d'une coopération publique-privée plus difficile. En effet, il n'y a pas en droit belge actuel une alternative pour constituer une division de propriété dans la dimension verticale sans limite de durée. Les parties peuvent constituer un droit de superficie, mais celui-ci est soumis – en droit belge actuel – à une durée maximale de 50 ans.⁵⁹ C'est la raison pour laquelle l'avant-projet du Code civil prévoit la possibilité – certes exceptionnelle – de constituer un droit de superficie qui n'est pas limité dans le temps. On reprend ces circonstances exceptionnelles proposées dans l'article 195, alinéa 2 de l'avant-projet :

*« Le droit de superficie peut être perpétuel lorsqu'il est constitué par le propriétaire du fonds :
1° soit au profit d'une personne de droit public à des fins de domanialité publique ;
2° soit pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune.
Lorsque le droit de superficie est la conséquence d'une institution juridique principale, comme mentionné dans l'article 197, sa durée est identique à la durée de cette institution. »*

Ainsi, l'exclusion de l'accession se fait davantage sur base d'un droit de superficie que par la piste d'une copropriété forcée.

6. Quelque différenciation en fonction de la taille de l'immeuble – En ce qui concerne la taille des immeubles, elle ne détermine – en principe – pas non plus l'application des règles citées. Pendant les travaux parlementaires de la modification législative en 2010, différents experts ont plaidé pour un droit des appartements à différentes vitesses, selon qu'il s'agisse d'un grand complexe immobilier ou d'un petit immeuble. Le législateur a introduit quelques différences, selon la largeur de l'association

⁵⁶ Art. 577-7, §1, 2°, b C.civ.

⁵⁷ Voy. Cass. 18 mai 2007, *Rev.not.b.*, 2007, 631, note D. LAGASSE.

⁵⁸ Par exemple, un tunnel avec une voie publique avec des appartements privés dessus ; une gare avec des bureaux appartenant à une entreprise privée dessus, etc.

⁵⁹ Article 4 de la Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

des copropriétaires. Il s'agit notamment de quelques différences entre les immeubles de moins de vingt lots et de plus de vingt lots⁶⁰ :

- Les copropriétaires peuvent constituer, depuis la loi du 2 juin 2010 une sous-indivision, dans les immeubles de plus de vingt lots : dans ce cas en effet, « l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. »⁶¹
- Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être obligatoirement constitué.⁶² Ce conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Un tel conseil est facultatif dans les petits conseils de copropriété.
- Les règles sur la comptabilité sont différentes selon qu'il s'agit d'une association de copropriétaires de plus de vingt lots ou moins. Dans une 'petite' association, les règles de comptabilité sont nettement plus souples.⁶³
- Comme nous l'avons dit ci-dessus, les parties peuvent déroger aux règles impératives « *si la nature des biens ne [...] justifie pas [l'application] et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.* » Selon une partie de la doctrine et de la pratique juridique, le nombre limité de copropriétaires – sans que la *concrétisation* du nombre précis soit toujours uniforme – justifie une telle dérogation. Pourtant, d'autres auteurs défendent une autre opinion. Cette dernière opinion trouve du support dans les travaux parlementaires de la loi du 30 juin 1994. En plus, l'avant-projet précité s'y rallie : « *Il peut être dérogé à la présente section si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes. Le nombre de lots ne justifie pas en tant que tel une dérogation à l'application de la présente section.* »⁶⁴

Comme on le voit, le législateur a instauré quelques différences entre les associations de copropriétaires, selon leur taille. Pourtant, un réel droit des appartements à deux vitesses n'a pas été élaboré. Par exemple, le syndic peut être – aussi bien dans une grande association et dans une petite association – un copropriétaire ou un tiers-expert dans la comptabilité. Ainsi, le législateur n'a pas été aussi loin dans la différenciation que certains le voudraient.

7. Caractère impératif – Les dispositions législatives sont tous impératives⁶⁵ ce qui veut dire que l'autonomie de volonté en la matière est très limitée. La liberté des parties est assez grande dans la

⁶⁰ La façon de faire le comptage des parties privatives n'est pas toujours identiques, mais on se dépasse de ces différences pour garder une vue horizontale.

⁶¹ L'article 577-3 *in fine* C.civ.

⁶² Article 577-8/1 C.civ.

⁶³ Les règles de comptabilité sont élaborées dans l'Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, MB 3 août 2012.

⁶⁴ Le nouvel article 577-3, premier alinéa proposé.

⁶⁵ Art. 577-14, premier alinéa C.civ.

description des parties privatives et les parties communes de l'immeuble, mais pour le reste, les copropriétaires doivent se conformer aux règles légales, sans possibilité d'y déroger.

Les statuts de la copropriété et le règlement de copropriété

8. Documents relatifs à la copropriété forcée des immeubles et des groupes d'immeubles – Deux documents doivent être obligatoirement rédigés au sein d'une telle copropriété lors de la création de la copropriété par appartements. Ce sont les documents faisant partie des statuts de l'association des copropriétaires, c.-à-d. l'acte de base et le règlement de copropriété. La passation authentique de ces documents est nécessaire afin d'octroyer une personnalité juridique à l'association des copropriétaires.⁶⁶

(1) L'acte de base est similaire à l'état descriptif de division en droit français. L'acte de base « *comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative [...].* »⁶⁷ Les mentions obligatoires sont donc plus nombreuses qu'en droit français où seulement la description des parties privatives et communes doit être mentionnée dans l'état descriptif de division.

(2) Le règlement de copropriété détermine les règles fondamentales pour le fonctionnement de l'association des copropriétaires. Le règlement doit obligatoirement comprendre cinq catégories de dispositions :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;

3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;

4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

5° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.⁶⁸

En surplus, le règlement de copropriété reprend souvent les règles collées des dispositions législatives, comme celles-ci sont de droit impératif. En théorie, ces deux documents sont en droit belge clairement distincts, pendant qu'en droit français l'état descriptif de division peut être intégré dans le règlement de copropriété.⁶⁹ Pourtant, on voit que la pratique notariale a, aussi en droit belge, développé en intégrant l'acte de base et le règlement de copropriété.

La rédaction d'un troisième document, le règlement d'ordre intérieur, est dans le droit belge actuel facultatif. Ce règlement est néanmoins mentionné par le législateur comme un instrument, à rédiger dans un acte sous seing privé,⁷⁰ et sert pour déterminer les règles de bon voisinage entre les copropriétaires. Pourtant, la prochaine réforme pourrait obliger à

⁶⁶ L'autre condition pour cette personnalité juridique étant la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins (art. 577-5, §1 du Code civil).

⁶⁷ Art. 577-4, §1, deuxième alinéa C.civ.

⁶⁸ Art. 577-4, §1, quatrième alinéa C.civ.

⁶⁹ C'est notamment le cas pour le 3°, 4° et 5° de l'énumération ci-dessus. .

⁷⁰ Art. 577-4, §2 C.civ.

rédiger un règlement d'ordre intérieur.⁷¹ Ce règlement d'ordre intérieur comprendrait, si la réforme est approuvée, des éléments obligatoires qui font, actuellement, partie du règlement de copropriété. L'idée sous-jacente de cette proposition est d'éviter qu'à chaque modification des statuts ou à chaque modification législative, un nouveau acte notarié – et les frais y afférents – doit être pris en considération.

9. Règles collectives et droits et libertés fondamentaux – Les règles relatives à la copropriété forcée des immeubles ou des groupes d'immeubles ne contiennent pas de règles spécifiques par rapport aux droits et libertés fondamentaux. Dès lors, il faut se référer aux règles de droit commun.

Les dispositions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur peuvent normalement être rédigées librement par les copropriétaires, mais les droits et libertés fondamentaux de chacun limitent bien évidemment cette liberté contractuelle. La question joue notamment en droit belge pour les restrictions imposées en ce qui concerne l'usage des parties privatives. Normalement, les copropriétaires ont la propriété exclusive, et donc l'usage libre. Les droits qui sont le plus souvent en jeu, sont notamment la non-discrimination, le droit à la vie privée, le droit à la vie de famille, le droit à la santé et la liberté de religion.

La non-discrimination est, par exemple, invoquée contre une interdiction statutaire d'installer des antennes paraboliques sur les balcons ou terrasses du bâtiment. En pratique, cela est attaqué sur base de l'argument qu'une telle interdiction pourrait résulter en une discrimination indirecte sur base d'origine ou une violation de la liberté de s'informer comme application de la liberté d'expression.⁷² Le droit à la vie privée n'est par exemple pas compatible avec un droit illimité pour le syndic d'entrer dans les parties privatives. Le droit à la vie de famille à son tour pourrait prévenir une interdiction totale d'animaux de compagnie (mais la jurisprudence est divisée à cet égard).⁷³ Le droit à la santé peut imposer une interdiction de fumer dans les parties communes, mais non pas dans les parties privatives parce que ça serait en conflit avec le droit à la vie privée.

La liberté de religion a été invoquée dans un litige concernant l'affixation d'un *mezouza*, un mince étui métallique apposé sur le chambranle d'une porte palière d'un appartement.⁷⁴ Le bailleur exécutait ainsi son obligation comme Israélite de fixer un tel étui. Comme l'étui était ainsi fixé sur une partie commune, le gérant a demandé son enlèvement pour infraction du règlement de copropriété qui interdisait « *de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer des inscriptions aux fenêtres et balcons, portes, murs et escaliers.* » La cour d'appel a d'abord décidé que l'étui ne pouvait pas être considéré comme publicité ou comme une inscription et

⁷¹ LECOCQ et SAGAERT, *Réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis (recommandations du groupe de travail)*, 2017, 6.

⁷² F. BAUDONCQ en D. STEVENS, "De verwijdering van GSM-antennes op grond van artikel 544 B.W. of de groeipijnen van een stralende rechtspraak", *Not.Fisc.M.* 2003, 33-36; P. DE SMEDT, "Over g.s.m.-masten, appartementsrecht en het verzorgingsbeginsel. Een gewaagde dans van het privaatrecht met het milieurecht?", *AJT* 2000-01, 199-204.

⁷³ Une certaine jurisprudence estime qu'une interdiction totale constitue une violation de la vie privée : Juge de paix de Louvain 6 octobre 2015, *Huur* 2016, afl. 1, 36; Trib. Bruxelles 7 avril 2006, *Journal des juges de paix*. 2007, 177; Trib. Liège 21 octobre 1986, *JL* 1987, 578. D'autres jugements sont plus indulgents : J.P. Furnes 30 avril 2008, *T.App.* 2009/4, 44. Trib. Bruxelles 8 février 2008, *Res. Jur. Imm.* 2008, 357

⁷⁴ Trib. Bruxelles 11 février 1961, *JT* 1961, 686.

ne violait donc pas le règlement de copropriété. Au cas où le règlement devrait être interprété comme interdisant chaque objet, la liberté des cultes et de leur libre exercice public, ainsi que la liberté de manifester ses opinions en toute manière assurait que l'étui pouvait être fixé au chambranle. Sa particulière discrétion ne pouvait pas porter atteinte aux opinions d'autrui et ne constituait pas une jouissance abusive de la chose commune.

Association des copropriétaires

10. Association des copropriétaires et organes de la copropriété – La copropriété fonctionne à travers les décisions et les actes d'une personne morale et les organes y afférents. L'association des copropriétaires est la personne morale semblable au syndicat des copropriétaires en droit français. L'association des copropriétaires ne prend pas la forme d'une société, mais elle est une association *sui generis* dépourvue de personnalité morale.⁷⁵ Son (seul) objet est l'administration et la conservation de l'immeuble.⁷⁶ Elle n'est jamais titulaire d'une propriété immobilière, comme les parties communes de l'immeuble, parce que son patrimoine est obligatoirement limité aux « *meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.* » (cf. *infra* no.)⁷⁷

L'assemblée générale et le syndic sont les organes les plus importants de l'association. L'assemblée décide, par exemple, sur l'acquisition de nouveaux immeubles destinés à devenir parties communes, ou sur le change de la division des charges. Largement, l'assemblée est compétente pour le changement des statuts de la copropriété, le fonctionnement de l'association des copropriétaires, l'état de l'immeuble et les actes de disposition. L'assemblée générale est toujours l'instance représentative des copropriétaires, indépendant de la nature des activités ou des occupants.

Le syndic, de l'autre côté, ressemble au corps exécutif puisqu'il exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion quotidienne.⁷⁸ Il doit, par exemple, accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et administrer les fonds de l'association.

Un conseil de copropriété, semblable au conseil syndical en droit français, doit être érigé et a comme tâche de contrôler l'administration par le syndic. Comme nous l'avons dit, un tel conseil doit obligatoirement être constitué si l'immeuble consiste d'au moins vingt lots. Dans l'autre cas, un tel conseil est facultatif.⁷⁹ Le quatrième, et dernier, organe est le commissaire aux comptes qui contrôle la situation financière de l'association.⁸⁰ Cela démontre que les copropriétaires ont, aussi bien au niveau opérationnel qu'au niveau financier, des moyens de contrôle en théorie directes et efficaces. Il est vrai que, en réalité, la façon d'exercer ce contrôle peut être variée. Par exemple, le rapport biannuel à rédiger par le conseil de copropriété est, dans l'avant-projet précité, modifié dans un rapport annuel, comme cette obligation est souvent lettre morte dans la pratique.

⁷⁵ Art. 577-5, §1 C.civ.

⁷⁶ Art. 577-5, §3 C.civ.

⁷⁷ Art. 577-5, §3 C.civ.

⁷⁸ Art. 577-6, §1 C.civ.; art. 577-7 C.civ.; art. 577-8, §4 C.civ.

⁷⁹ Art. 577-7, §1, 1^o, c et art. 577-8/1 C.civ.

⁸⁰ Art. 577-8/2 C.civ.

L'assemblée générale des copropriétaires

11. Quorum pour la validité de l'assemblée générale - L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations, organe de l'association des copropriétaires (*cf. supra* no. 10). Si le droit de propriété sur un lot est divisé (copropriété) ou grevé d'un droit réel (usufruit, emphytéose, superficie), les intéressés doivent désigner un mandataire qui les représentera, sous peine de suspension du droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale.⁸¹ Le législateur ne prévoit pas la présentation d'autres catégories avec des intérêts concernant la copropriété. Le locataire ne fait pas partie de l'assemblée générale, sauf s'il a été désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Pourtant, le locataire a le droit de demander l'annulation d'une décision de l'assemblée générale dans les quatre mois, ce qui doit protéger les intérêts de ces tiers (*cf. infra* no. 20).

12. Système restreint de représentation - Un copropriétaire peut aussi donner mandat à autrui pour le représenter à l'assemblée générale. La procuration doit désigner nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. En plus, le législateur belge est à différents niveaux soucieux pour la domination de l'assemblée générale pour un copropriétaire. C'est la raison pour laquelle le législateur a limité le pouvoir de vote des grands propriétaires, mais aussi le nombre de mandats qu'on peut recevoir dans une assemblée générale. Ainsi, aucun propriétaire ne peut accepter plus de trois procurations de vote, sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.⁸²

Le syndic ne peut pas être désigné comme mandataire par un copropriétaire. Il peut uniquement participer aux délibérations en tant que copropriétaire, s'il est propriétaire lui-même d'un lot privatif. Il en va de même pour toute personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires.⁸³

13. Droits de vote - Les droits de vote des copropriétaires dans l'assemblée générale correspondent à leur part dans la copropriété des parties communes, sans que la nature des activités ou des occupants puisse l'affecter.⁸⁴ Pourtant, aucun copropriétaire ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.⁸⁵ Cette limitation est encore renforcée dans l'avant-projet

⁸¹ Art. 577-6, §1, deuxième alinéa C.civ.

⁸² Art 577-6, §7, quatrième alinéa C.civ.

⁸³ Art. 577-6, §9 C.civ.

⁸⁴ Art. 577-6, §6 C.civ.

⁸⁵ Art. 577-6, §7, quatrième alinéa.

de modification de la loi.⁸⁶ Il y a une possibilité pour quelques copropriétaires de mettre hors jeu le droit de vote de certains autres copropriétaires par la création d'une association partielle.

14. Administration réservé à certains copropriétaires – Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. On ne peut constituer une sous-association que pour les bâtiments autonomes au sein d'un groupe de bâtiments ou pour les parties physiquement autonomes d'un immeuble (p. ex. différents ailes d'un même immeuble). Ces associations partielles ne sont compétentes que pour l'administration des parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété.⁸⁷

L'avant-projet précité met en péril le point de départ que chaque copropriétaire peut participer au vote suivant le nombre de quotités qu'il a dans les parties communes. En effet, il introduit le principe que « Celui qui paie, décide », en énonçant: « *Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, ces copropriétaires seuls prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.* »

15. Blocages – En principe, l'assemblée générale décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.⁸⁸ Exceptionnellement, une majorité qualifiée de 3/4^{ième} ou de 4/5^{ième} ou même l'unanimité est requise.

- Une majorité de 75% est requise pour toute modification de la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, pour la création dans toute copropriété de moins de vingt lots d'un conseil de copropriété, etc.⁸⁹
- Une majorité de 80% est notamment requise pour toute autre modification aux statuts, de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs, de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.⁹⁰
- L'unanimité est requise pour la modification des quotes-parts des copropriétaires et pour la démolition et reconstruction totale de l'immeuble.⁹¹

Les majorités en question sont objectives et ne peuvent être modifiées en plus ou en moins dans les statuts. Des copropriétaires qui n'ont pas obtenu gain de cause parce qu'ils ont été minorisés ou

⁸⁶ L'avant-projet ajoute « *comme mandant ou mandataire* ».

⁸⁷ Art. 577-3, quatrième alinéa C.civ.

⁸⁸ Art. 577-6, §8 C. civ.

⁸⁹ Art. 577-7, §1, 1^o C. civ.

⁹⁰ Art. 577-7, §1, 2^o C. civ.

⁹¹ Art. 577-7, §3 C. civ.

parce qu'ils ont été confrontés à une minorité trop considérable peuvent invoquer l'abus de minorité ou l'abus de majorité. C'est notamment le cas lorsque ceux qui ont obtenu gain de cause ont voté sur base d'une intention de nuire ou si leur avantage est disproportionnel par rapport au dommage causé.

L'avant-projet précité tend à flexibiliser les majorités requises afin d'éviter des blocages et de promouvoir l'efficacité de prise de décision au sein de l'association des copropriétaires. Il le fait notamment par les mesures suivantes :

- Réduire la majorité de 75% à deux tiers.
- Introduire la possibilité d'approuver la démolition totale du bâtiment avec une majorité de deux tiers. C'est le cas notamment lorsque la démolition est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut, dans ce cas, abandonner, le cas échéant contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux.
- Si une unanimité est requise, le législateur veut éviter qu'un copropriétaire puisse rompre l'unanimité par leur simple absence. Si l'unanimité « *n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.* »

L'avant-projet vise aussi à éviter que l'association des copropriétaires ne puisse prendre des décisions qui s'imposent sur base de la loi. Notamment, la majorité absolue suffit pour approuver des travaux imposés par la loi. L'idée sous-jacente est que l'association des copropriétaires n'a pas le choix de ne pas approuver les travaux imposés par la loi, comme des adaptations au niveau de l'électricité, les mesures énergétiques, etc.

Le syndic

16. Le syndic en détail – En 2010, le législateur a voulu limiter les pouvoirs du syndic vis-à-vis de l'assemblée générale. Ainsi, le mandat du syndic est limité à une durée de trois ans au maximum, mais il peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale.⁹² Son mandat est révocable *ad nutum*.⁹³ En pratique, le syndic est le plus souvent un professionnel, mais il est – aussi bien dans des petites que dans des grandes associations – possible qu'un des copropriétaires soit le syndic. Le choix est en principe libre, mais le règlement de copropriété pourrait imposer une des deux options. L'assemblée générale décide, dans les limites mentionnées par le règlement, la personne du syndic à la majorité absolue.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera un agent immobilier qui est inscrit chez l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI),⁹⁴ ou bien il appartient à une autre catégorie professionnelle qui est déjà soumise à la supervision d'un gouvernement

⁹² Art. 577-8, §1, quatrième alinéa C.civ.

⁹³ Art. 577-8, §6 C.civ.

⁹⁴ Art. 5, §1 loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, MB 22 août 2013, 55906.

disciplinaire et qui est permis d'exercer la profession de syndic. Un avocat ou un comptable peuvent par exemple assumer la fonction de syndic, mais non pas un notaire.

La transparence dans la relation entre le syndic et les copropriétaires est davantage améliorée à travers les modifications de loi, notamment au plan financier. En effet, depuis 2010, le syndic ne peut fonctionner en mission de l'association des copropriétaires que sur base d'un contrat écrit.⁹⁵ Ainsi, le législateur a voulu éviter la confusion sur l'existence d'une relation contractuelle entre ces deux. L'avant-projet précité vise à améliorer encore cette transparence au niveau financier : « *Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.* »

17. Responsabilité du syndic – Le syndic est (le seul) responsable de sa gestion,⁹⁶ et il doit souscrire une assurance responsabilité « *couvrant l'exercice de sa mission.* »⁹⁷ Le législateur n'a pas introduit un régime spécifique relatif à la responsabilité du syndic, donc le droit général de responsabilité est applicable. La responsabilité du syndic constitue souvent l'objet des litiges relatif à des matières diverses. Des procédures ont, par exemple, été menées sur la manque d'un autocollant payant sur les poubelles, sur des accidents d'ascenseurs lors des travaux, et – surtout par rapport à des irrégularités dans la comptabilité ou gestion financière. La responsabilité du syndic peut être engagée par l'association des copropriétaires (selon les règles du mandat), par des copropriétaires et par des tiers.

Rapports des copropriétaires à l'immeuble

18. Responsabilité de l'association – En tant que personne morale, l'association des copropriétaires est à son tour responsable de ses obligations contractuelles. En plus, l'association peut être responsable quand ses organes (l'assemblée générale, le syndic ou le conseil de copropriété) ou ses préposés sont responsables. L'association assume aussi la responsabilité extracontractuelle pour l'état de l'immeuble (art. 1384, par. 1 *jo.* Art. 577-9 C. civ.). Celle-ci joue uniquement lorsque le dommage est causé par le vice de la chose, mais il n'y a pas de responsabilité objective au sens strict pour défaut d'entretien comme en droit français.⁹⁸

19. Autres responsables ? – Le conseil de copropriété ne peut pas être tenu responsable, à part de l'association, puisqu'il n'a pas de personnalité juridique propre. Les copropriétaires individuels peuvent être responsables selon le droit commun pour les défauts dans l'exécution de leur mission.

20. Annulation des décisions de l'assemblée générale – Un copropriétaire ou une autre personne occupant l'immeuble peuvent demander l'annulation d'une décision de l'assemblée générale conformément une procédure déterminée par le législateur dans l'article 577-9 C. civ. D'autres personnes, par exemple le syndic ou un tiers, n'ont pas l'intérêt légitimé de s'y opposer.

⁹⁵ Art. 577-8, §1; al. 2 C. civ.

⁹⁶ Art. 577-8, §5 C.civ.

⁹⁷ Art. 577-8, §4, 10° C.civ.

⁹⁸ Art. 14, quatrième alinéa loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a lieu.⁹⁹ Celui qui a exercé le droit de vote à l'assemblée générale n'a pourtant pas suffisamment d'intérêt de demander l'annulation d'une décision qu'il a approuvée lors de l'assemblée générale. C'est la raison pour laquelle le rapport de l'assemblée doit indiquer qui a voté pour ou contre une décision de l'assemblée générale.

Toute personne occupant une partie privative dans l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.¹⁰⁰

Les deux contentieux sont assez étendus, mais l'avant-projet de réforme en article bien les limites. Il est proposé de limiter la possibilité d'annulation pour un copropriétaire au cas où la décision de l'assemblée générale lui cause un préjudice personnel.¹⁰¹ La possibilité pour une personne occupant l'immeuble serait limitée au cas où il y a une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive.¹⁰² Ces additions égaliseraient les conditions pour annuler une décision de l'assemblée générale, notamment (i) une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive (ii) qui cause un préjudice personnel.

Aussi la période durant laquelle la personne occupant une partie privative de l'immeuble dispose pour introduire une demande, pourrait changer. Il est proposé que ce dernier doive intenter son action « *dans les deux mois de la communication qui lui est fait [...] et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.* »¹⁰³ Cette dernière modification est lié au fait que non plus le juge, comme dans le passé, mais le copropriétaire qui doit informer le locataire des décisions de l'assemblée générale.

21. Les obligations financières des copropriétaires – Le syndic a l'obligation légale « *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires* ». ¹⁰⁴ Il a dès lors le droit et même l'obligation de demander les contributions arriérées des copropriétaires.¹⁰⁵ Le règlement de copropriété peut contenir des dispositions spécifiques pour la récupération des arriérés, par exemple en ce qui concerne des intérêts moratoires.¹⁰⁶ La division des charges n'est pas forcément identique à la répartition des quotes-parts juridiques.¹⁰⁷ En effet, l'article 577-2, §9 C. civ. prévoit que « *les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en*

⁹⁹ Art. 577-9, §2 C.civ.

¹⁰⁰ Art. 577-10, §4, quatrième et cinquième alinéa C.civ.

¹⁰¹ LECOCQ et SAGAERT, *Réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis (recommandations du groupe de travail)*, 2017, 9.

¹⁰² *Ibid.* 10.

¹⁰³ *Ibid.* 10.

¹⁰⁴ Art. 577-8, §4, 5° C. civ.

¹⁰⁵ Art. 577-8, §4, 5° C.civ.

¹⁰⁶ Selon l'avant-projet les clauses pénales doivent figurer dans les statuts (le règlement de copropriété), afin d'être opposable à tout copropriétaire.

¹⁰⁷ L'article 577-2, §9 a après tout un caractère impératif.

fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité. » Par exemple, les statuts peuvent prévoir que les frais de l'ascenseur peuvent être repartis entre les copropriétaires des étages et non ceux du rez-de-chaussée. Comme on l'a vu, l'avant-projet en déduit aussi un impact sur le droit de vote, notamment en ce que les propriétaires qui contribuent aux charges uniquement pourraient prendre part au vote.

Pour la récupération d'une charge concrète, il faut une décision formelle de l'assemblée générale. La seule mention de la charge dans le règlement de copropriété ne suffit pas. Dès cette décision formelle, l'association tient une action contre les copropriétaires individuels. Le plus souvent, la contribution est demandée périodiquement, par exemple mensuel ou trimestriel. L'association approuvera normalement un budget annuel sur la base duquel le syndic peut récupérer les avances périodiques. Il ne faut pas une décision distincte de l'assemblée générale pour chaque procédure de récupération. Le responsable des récupérations est le syndic puisque c'est lui qui gère le patrimoine de l'association.¹⁰⁸

L'avant-projet précité vise à améliorer et faciliter les possibilités pour le syndic de récupérer les charges auprès des copropriétaires individuels. Notamment, cet avant-projet introduirait les mesures suivantes :

- Une solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier : « *Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.* »
- La possibilité pour le syndic de poursuivre le paiement des charges par un copropriétaire, sans qu'il ait besoin d'un mandat préalable du syndic.

En 2010, comme en 2017, il y a eu toute une discussion sur la question s'il faut introduire un privilège légal en faveur de l'association des copropriétaires afin de garantir la récupération des montants dus par les copropriétaires. Aux deux reprises, on a finalement décidé pour des raisons techniques et politiques¹⁰⁹ de ne pas le faire mais d'introduire d'autres mesures qui devraient faciliter la récupération des sommes en question, dans l'intérêt de la collectivité de copropriétaires. Notamment, le législateur a introduit un système de 'mini-purge' en cas de transfert d'un lot privatif qui permet de prélever les arriérés du prix de vente.¹¹⁰

Il n'est pas permis d'introduire dans les statuts une clause de responsabilité solidaire d'un nouveau copropriétaire avec l'ancien ('clause de solidarité') pour les arriérés de son prédécesseur en droit.

Toutes les actions judiciaires qui résultent de la non-exécution des obligations, sont généralement soumis aux délais de procédures du droit commun. Dans quelques cas exceptionnels, le législateur a prévu un délai spécifique, notamment en cas d'annulation des décisions de l'assemblée générale (*cf. supra* no. 20).

¹⁰⁸ Art. 577-8, §4, 5° C.civ.

¹⁰⁹ Notamment la question de la publicité liée à un privilège immobilier. En 2017 encore, une proposition de loi a été introduite, dont le sort final est incertain à ce moment.

¹¹⁰ Art. 577-11 C.civ.

22. Sanction des autres obligations – Lorsqu'un copropriétaire ne respecte pas ses obligations non-pécuniaires, par exemple les dispositions du règlement de copropriété, l'association des copropriétaires exigera le respect de ses obligations, sous une astreinte. Il y a une certaine jurisprudence qui prévoit qu'un locataire peut être expulsé à l'initiative de l'association des copropriétaires lorsqu'il a violé de façon répétitive les dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur.

23. La propriété des parties communes – La propriété des parties communes est intrinsèquement liée à la propriété d'une partie privative. En effet, la quote-part dans les parties communes est un accessoire indissociable de la partie privative du copropriétaire concerné. Il n'est donc pas possible qu'un des copropriétaires rachète des quotes-parts dans les parties communes. Seulement s'il achète une autre partie privative, son part dans la copropriété des parties communes croîtra. Aussi est-il impossible pour un tiers d'acquérir un part de la copropriété sans acquérir une partie privative. La copropriété ne peut donc pas céder des parties communes à des tiers.

24. Transformation du bien – Un copropriétaire individuel tient sa partie privative en pleine propriété donc en principe, il a la liberté de transformer le bien comme il veut. Cependant, la situation de copropriété des parties communes qui sont indispensables pour utiliser la partie privative limite sa liberté. Notamment, l'association des copropriétaires peut exécuter des travaux à une partie privative pour des raisons économique ou techniques. Cela peut être décidé par l'assemblée générale avec une $\frac{3}{4}$ majorité.¹¹¹ En outre, la destination de l'immeuble ou d'une partie ne peut être changée que par une décision de l'assemblée générale avec une $\frac{4}{5}$ majorité.¹¹² Un copropriétaire individuel ne peut donc pas à sa seule volonté changer la destination de son lot, par exemple d'habitat en magasin.

C) La dimension financière de la copropriété des immeubles

25. Les fonds de l'association de copropriété – L'association de copropriété « ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet ».¹¹³ La majeure partie de son patrimoine consistera normalement de contributions payées par les copropriétaires. Le fonds consiste toujours d'un fonds de roulement et peuvent être composé d'un deuxième fonds aussi, le fonds de réserve.

Le dernier fonds deviendra obligatoire si l'avant-projet de réforme est accepté. Un fonds de réserve obligatoire donnera plus de stabilité aux droits des copropriétaires parce que cela permettrait d'imposer les coûts majeurs progressivement.¹¹⁴

L'avant-projet de réforme voudrait introduire un nouvel article 577-5, §3 du Code civil:¹¹⁵

« Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de

¹¹¹ Art. 577-7, §1, 1°, e C.civ.

¹¹² Art. 577-7, §1, 2°, b C.civ.

¹¹³ Art. 577-5, §3 C.civ.

¹¹⁴ LECOCQ et SAGAERT, *Réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis (recommandations du groupe de travail)*, 2017, 4.

¹¹⁵ *Ibid.* 7.

fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. »

L'introduction d'un fonds de réserve obligatoire a été inspirée par la disposition prévue dans la loi ALUR sur le fonds de travaux non remboursable pour inciter à réaliser les travaux. Un tel mécanisme est très utile afin d'agir contre les défauts de l'assemblée générale de prendre en vue les frais qui devront être fait à long terme, par exemple la rénovation de l'immeuble. En Belgique, plus que 2/3 des immeubles en indivision ont été érigés il y a plus que 35 ans. Le parc immobilier vieillit, et dès lors, des interventions pour le maintien deviennent indispensables. L'établissement d'un fonds de réserve devrait éviter que les copropriétaires puissent être pris à la surprise par les frais y afférents. Dans l'état actuel de l'avant-projet, il y aurait une possibilité pour les associations de copropriétaires de faire un « opt-out » à une majorité de 4/5^{ème}.

26. Budget prévisionnel – La rédaction d'un budget prévisionnel est une tâche du syndic. Il doit préparer le budget « *pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles* ». ¹¹⁶ Ce budget provisionnel doit être approuvé chaque année par l'association de copropriété lors de l'assemblée générale. Si le budget est bien rédigé, aussi les dépenses liées aux gros travaux y seront anticipées.

27. Partenariats publics privés – On fait référence à ce qui a été analysé ci-dessus par rapport au domaine public (cf. *supra* no. 5).

D) Les politiques et les problèmes publiques

28. Politiques publiques – En ce qui concerne la politique publique, il faut constater que dans le secteur privé – c.-à-d. en dehors des logements sociaux – la politique a intérêt pour le sujet, notamment au niveau du vieillissement du parc immobilier. A cet égard, l'accord du gouvernement du 9 octobre 2014 disposait que « *Le gouvernement assurera un suivi tout particulier en ce qui concerne la gestion des copropriétés et des coûts y relatifs. A cet effet, il analysera les conséquences des récentes modifications légales, les amendera ou les complètera, en concertation avec les différents acteurs du secteur.* » C'est en donnant suite à cette disposition que le ministre de la Justice a instauré et facilité un groupe de travail regroupant les représentants des professions immobilières, des agents immobiliers, des notaires, des copropriétaires, sous la présidence du Professeur Pascale Lecocq (ULiège) et Vincent Sagaert (KU Leuven). Le gouvernement actuellement soutient l'avant-projet sorti de ce groupe de travail en tant que tel.

29. Organisation professionnelle des syndicats ? – Les syndicats professionnels ne sont pas dotés d'une organisation professionnelle globale. Néanmoins, chaque syndic fait partie d'un groupe professionnel organisé. Le plus souvent un syndic professionnel sera un agent immobilier, mais il peut aussi par exemple être un avocat ou un comptable. Ces catégories professionnelles ont chacun leur propre organisation professionnelle, sans qu'il y ait une organisation globale pour tous les syndicats. Pour ceux

¹¹⁶ Art. 577-8, §4, 18° C.civ.

qui sont syndics à titre professionnel, il faut qu'ils fassent partie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI), qui détermine et sanctionne aussi le respect des règles déontologiques et professionnelles.

30. Organisation des copropriétaires ? – Les copropriétaires sont rassemblées dans différentes associations défendant leurs intérêts. Les deux les plus importantes sont l'asbl Propriétaires Réunis¹¹⁷ et le Syndicat national des Propriétaires et Copropriétaires¹¹⁸. Ces associations ont été impliquées en tant que membres du groupe de travail pour la réforme législative. Néanmoins n'importe quel propriétaire peut devenir membre de cette asbl qui n'est donc pas réservée aux copropriétaires des immeubles par appartements et leurs intérêts distincts.

31. Difficultés des copropriétés et pouvoirs publics – Les difficultés des copropriétés par appartements et notamment leur dégradation ne sont pas généralement prises en charge par les pouvoirs publics. La réforme proposée de la copropriété par appartements se dirige surtout vers une flexibilisation de la procédure pour les décisions de l'assemblée générale (cf. *infra* no. 33). Cela devrait, au moins partiellement, permettre d'éviter ou d'arrêter la désintégration des immeubles par appartements. Pourtant, les pouvoirs publics n'assument généralement pas les frais causés par des travaux de rénovations financières.

II. Propositions pour un nouveau droit de la copropriété

A) Les lignes directrices de l'avant-projet de réforme

32. L'avant-projet de réforme législative entend remédier aux problèmes qui se posent. Outre la correction d'un certain nombre d'éléments techniques, il se compose de quatre lignes directrices devant optimiser structurellement le droit relatif aux appartements.

33. Flexibilisation – La première ligne directrice est la flexibilisation du fonctionnement de l'association des copropriétaires et de ses organes. Celle-ci se manifeste de différentes manières dans le présent projet.

La flexibilisation de la prise de décision ressort également des modifications proposées quant à l'assemblée générale : les majorités qualifiées sont assouplies et rationalisées. Le droit du promoteur ou, plus largement, des signataires des actes initiaux d'apporter les modifications devenues nécessaires est désormais reconnu, mais strictement défini et limité.

La réforme proposée vise également les immeubles confrontés à un blocage au niveau de la prise de décision. C'est la raison pour laquelle une nouvelle figure est introduite, celle de l'administrateur provisoire, qui peut se substituer dans des circonstances bien définies à l'assemblée générale. Dans la même optique, pour ce qui est de la reconstruction de l'immeuble, il est renoncé, toujours dans des conditions strictes, à l'exigence d'unanimité. Ainsi, dans des limites strictes, une solution peut être apportée pour les nombreux immeubles dans lesquels l'absence d'unanimité provoque une totale immobilisation et entraîne donc un risque de ruine.

34. Optimisation de l'efficacité – Une deuxième ligne directrice est l'optimisation de l'efficacité au sein des associations de copropriétaires. Il n'est pas simple de concilier le besoin d'adaptation de

¹¹⁷ <https://www.ve-pr.be/fr/>.

¹¹⁸ <https://www.snpc-nems.be/>.

la législation avec la transparence nécessaire à l'égard des copropriétaires, et ce, sans augmenter les coûts. Même si la loi de 2010 imposait une obligation de coordination, prolongée plusieurs fois, il est à constater que le respect de celle-ci n'est pas optimal.

Le présent projet s'efforce pour cette raison de réduire le contenu des statuts de manière à pouvoir leur donner une plus grande stabilité, ce qui a pour conséquence que chaque modification de loi ne conduise pas à une modification des statuts. En outre, puisque les décisions des assemblées générales mènent dans une moindre mesure à des modifications des statuts, les copropriétaires peuvent davantage voter sur la base du contenu de la décision.

L'instauration d'une contribution obligatoire au fonds de réserve s'efforce elle aussi de conférer la plus grande stabilité possible aux droits des copropriétaires. De cette manière, les frais importants sont 'gradualisés', ce qui favorise une gestion diligente de l'immeuble et une plus grande transparence financière lors du transfert d'un lot.

Il en va de même pour le recouvrement des montants des charges, le syndic pouvant faire appel à la solidarité entre le nu-proprétaire et l'usufruitier et prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires afin de garantir un recouvrement efficace et rapide dans l'intérêt des autres copropriétaires.

35. Rééquilibrage – Une troisième ligne directrice est le rééquilibrage au sein de la copropriété. Ainsi, une étape est franchie en direction du principe « le payeur décide ». Cela ne se fait toutefois pas de manière effrénée. En effet, il faut toujours avoir à l'esprit que les décisions prises par quelques copropriétaires peuvent avoir une incidence sur les autres.

Dans le même sens, les obligations et les responsabilités des habitants de l'immeuble sont renforcées : lorsqu'un propriétaire loue son appartement, il est de sa responsabilité d'informer le locataire des décisions prises par l'assemblée générale du bâtiment. Il en est de même pour l'effet immédiat des conséquences des décisions de l'assemblée générale pour ceux qui étaient présents ou représentés.

Le rééquilibrage se situe également dans le rapport entre les copropriétaires et le syndic grâce à une définition plus précise du contenu du contrat de syndic, notamment en ce qui concerne les frais.

36. Eclaircissement – Enfin, la quatrième ligne directrice concerne les éclaircissements apportés aux copropriétaires sur de très nombreux plans. Sur un certain nombre de plans, l'insécurité juridique a en effet également persisté sous le nouveau régime de 2010.

Une jurisprudence 'souple' est appliquée de longue date en ce qui concerne le champ d'application de la loi lorsqu'il est question de parties privatives non bâties, ce qui pourrait à présent également être inscrit dans la loi, et la possibilité de dérogation à l'application de la loi a aussi été reformulée.

Pensons également à la qualification plus précise des droits de jouissance exclusifs dans les statuts (art. 577-4 du Code civil) ou à la détermination des conditions matérielles de création des associations partielles.

Il est également mis fin au statut hybride et inutile de l'association partielle de fait de copropriétaires.

Il a en outre été remédié à l'incertitude procédurale de l'action en modification de la contribution aux charges et quotes-parts. Le besoin de sécurité juridique ne nuit toutefois pas au pouvoir parfois discrétionnaire du juge de paix qui, compte tenu et de son expertise et de son expérience, est le plus à même de trancher les conflits dans les immeubles existants. Il est en outre précisé que le droit relatif aux appartements n'exclut évidemment en rien la médiation – y compris par la procédure légale.

B) Renforcer la cohabitation ?

37. Légalité des gated communities – En droit belge, il n'y a, au premier plan, pas d'objections *a priori* contre des conventions qui limitent les catégories d'habitants et les usages dans un immeuble par appartements. Pendant qu'en droit néerlandais, il y a eu des vives discussions sur les '*welstandsbepalingen*' qui déterminent l'âge et la condition de santé des nouveaux habitants, il n'y a eu qu'exceptionnellement de tels débats en droit belge. Aucune provision spécifique interdit de limiter la propriété aux certaines catégories ou pour certains usages, mais cela doit – bien évidemment – se réconcilier avec les droits et libertés fondamentaux, et notamment avec la prohibition de discrimination (*cf. supra* no. 9). Pour les immeubles contenant des résidences-services, un âge minimal est souvent demandé.¹¹⁹ Très récemment, il y a aussi des projets dans lesquels un âge maximal est imposé pour les acheteurs et bailleurs.¹²⁰

38. Transmission automatique des obligations – Un ensemble de règles assure que toutes les règles qui s'appliquent dans l'immeuble par appartements, seront aussi imposées à chaque nouveau copropriétaire. Chaque copropriétaire devient automatiquement membre de l'association des copropriétaires,¹²¹ et par cela il a toutes les obligations découlant des statuts et du règlement d'ordre intérieur, par exemple la responsabilité pour les contributions aux charges. Ces obligations sont donc des obligations réelles qui sont imposées automatiquement à chaque personne qui a, ou acquiert, la capacité de copropriétaire.

L'acte de base et le règlement de copropriété sont publiés au registre hypothécaire, ce qui assure leur opposabilité à un nouveau copropriétaire.¹²² Leur opposabilité est aussi affirmée dans l'article 577-10, §1 C.civ., qui est d'ailleurs une provision plutôt ambiguë à cause de sa circularité. Le règlement d'ordre intérieur sera aussi opposable à chaque titulaire d'un droit réel ou personnel,¹²³ donc aussi à un nouveau copropriétaire, aux conditions suivantes :

« 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

¹¹⁹ Pour les 'logements à assistance' (*assistentiewoningen*), une sorte de résidences-services, le législateur flamand a même imposé un âge minimal de 65 ans. Voy. art. 33 Décret sur les soins et le logement (*Woonzorgdecreet*) du 13 mars 2009, MB 14 mai 2009, 36994.

¹²⁰ R. TIMMERMANS, "Het stellen van een leeftijdsgrens voor koopflats: hoe de evolutie van Darwin kan helpen", *T.App.* 2017, (3) 7.

¹²¹ Art. 577-6, §1 C.civ.

¹²² Art. 1 Loi hypothécaire.

¹²³ Art. 577-10, §4, deuxième alinéa C.civ.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. »

39. Le syndic et la rédaction des règlements – Le pouvoir du syndic d'influencer le contenu des règlements de copropriété et d'ordre intérieur dépendra de la situation. Normalement, le règlement de copropriété sera déjà rédigé au moment où le mandat du syndic commence. Seulement dans la rédaction du règlement d'ordre intérieur, qui peut être fait à un moment plus tard par l'assemblée générale, le rôle du syndic pourrait être plus significatif.

40. Clauses pénales et clauses limitatives de droit – En principe, chaque copropriétaire a un droit de vote en proportion avec son part dans la copropriété des parties communes. Il n'y a pas de dispositions légales qui limitent le droit de vote, mais si quelqu'un perd, comme sanction pénale grave, ses droits civils et politiques, il ne pourra plus voter dans l'assemblée générale de copropriété non plus.

41. Extra conseils d'habitants ? – En droit belge, la seule représentation structurelle se passe à travers l'assemblée générale des copropriétaires. La loi ne prévoit pas de possibilités institutionnelles pour les locataires de se réunir (*cf. supra* no.). Rien n'interdit pourtant de prévoir, en vertu de la liberté fondamentale de se réunir, que les locataires se réunissent, même périodiquement.

42. Rémunération potentielle – Rien n'interdit de rémunérer les habitants ou copropriétaires pour certaines tâches qu'ils réalisent par rapport à la copropriété. Par exemple un copropriétaire remplissant la fonction de syndic peut recevoir une rémunération. Il en va de même pour les copropriétaires qui sont membre du conseil de copropriété. Néanmoins, il est conseillé, dans ces cas, de prévenir des conflits d'intérêt potentiels en interdisant ce copropriétaire de participer au vote sur les décisions de l'assemblée générale qui lui concernent.¹²⁴

43. Pas de régime spécifique pour l'habitat participatif – Le droit belge n'a pas prévu de dispositions ou régimes spécifiques concernant l'habitat participatif, autrement que le droit français qui en a prévu dans la loi ALUR. L'habitat participatif n'est donc seulement possible dans le cadre général de la copropriété forcée ou la copropriété par appartements. Dès qu'il y a des parties communes qui servent des parties privatives, il sera difficile d'éviter l'application impérative du droit de la copropriété par appartements.

C) Le renforcement de l'imbrication public privé, renforcement de la gouvernance

- Quel est le pouvoir des municipalités ou des conseils de quartier reconnu dans les copropriétés ? Inexistant
- Existe-t-il des pouvoirs de la copropriété sur l'espace public contigu ? Non, sauf si des servitudes légales ou conventionnelles sont en vigueur.
- Existe-t-il des négociations, des conventions sur les espaces intermédiaires publics privés ? Inexistant, sauf si des servitudes légales ou conventionnelles sont en vigueur.
- Les pouvoirs publics participent-ils aux délibérations des propriétaires ? Si oui comment ? Inexistant

¹²⁴ Art. 577-6, §9 C.civ.

- Faut-il penser de nouveaux quorums ? Non.
- Faut-il penser de nouveaux seuils pour adapter le régime de gestion selon les tailles de copropriété ? *Cf supra*.
- Pourrait-on envisager des droits de vote variables selon la contribution au financement ? (contribution d'acteurs extérieurs également, par exemple en cas de subvention publique ou d'une banque, impliquant un droit de regard et de vote autour du projet) *Cf. supra*, c'est le cas dans l'avant-projet.
- Peut-on dissocier la gestion comptable de la propriété des parties communes et celle des parties privatives ou transférer une partie de la propriété à la personne morale ? (par exemple la propriété d'une cour, d'un rez-de-chaussée, etc.). Cette gestion est toujours divisée, pour la partie privative elle appartient au copropriétaire, pour les parties communes à l'association.

III. Données statistiques relatives à la copropriété

Toutes les statistiques sur construction et industrie fait par le SPF Economie sont groupées ici : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/. Le focus est surtout sur le nombre des habitats et leurs prix. D'autres statistiques ne semblent pas disponibles. Voici une sélection des statistiques pertinentes :

- Statistique cadastrale sur le parc (nombre) de bâtiments : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/
- Statistique sur le prix moyen des ventes d'appartements : http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immo/prix_moyen_appartements/

Sources

Législation pertinente

Articles 577-2 – 577-14 Code civil.¹²⁵

Loi de 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, MB 22 août 2013, 55906.

LECOQ, P. et SAGAERT, V., *Réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis (recommandations du groupe de travail)*, 2017, <https://www.koengeens.be/fr/news/2017/03/07/recommandations-du-groupe-de-travail-dans-le-but-d-adapter-la-loi-sur-la-copropriete>, 11 p.

Doctrine

BARNICH, L. et VAN MOLLE, M. (eds.), *Les copropriétés: actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, Limal, Anthemis, 2016, 234 p.

ERNEUX, P.-Y., *Actualités notariales de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2015, 212 p.

LANNON, J.-P. (ed.), *De la prévention à la résolution des conflits en copropriété*, Bruxelles, Larcier, 2013, 407 p.

¹²⁵ Le code civil (et toute autre législation) peut être consulté en ligne : <http://www.ejustice.just.fgov.be/loi/loi.htm>.

- LECOCQ, P., BOUFFLETTE, S., SALVÉ, A., et POPA, R., *Manuel de droit des biens. Tome 2: Droits réels principaux démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016, 549 p.
- LECOCQ, P. (ed.), *La copropriété des appartements : la réforme de 2010*, Bruges, la Charte, 2010, xv + 341 p.
- MOSTIN, C., *Le syndic de copropriété*, Waterloo, Kluwer, 2012, x + 266 p.
- SAGAERT, V., *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2014, xxviii + 785 p.
- SAGAERT, V., et VERBEKE, A.-L., *Het nieuwe appartementsrecht - Een analyse van de hervorming door de Wet van 2 juni 2010*, Bruges, die Keure, 2010, xiii + 157 p.
- SAGAERT, V., et APERS, A., "Rapport belge" in VAN DER MERWE, C. (ed.), *European Condominium Law*, Cambridge, Cambridge University Press, 2015.

Annexe 3 : La copropriété en Italie, par Fabiana Bettini

Première partie I. Questions sur l'état des lieux du droit de la copropriété

A- Champ d'application de la copropriété

- **Existe-t-il des régimes de copropriété distincts selon la nature des activités dans l'immeuble ?**

Non, il n'existe pas de régimes de « *condominio* » distincts selon la nature des activités exercées dans l'immeuble. Le régime juridique du *condominio* italien est un régime unitaire qui apparaît dans le Code Civil italien depuis 1942 ; il est contenu dans le Livre III "De la propriété", placé à la suite du régime général de la *comunione*, et réglementé par les articles 1117-1139 cc. La coexistence des unités à destination résidentielle et commerciale dans l'immeuble n'entraîne pas l'application de régimes juridiques différents.

Il faut aussi mentionner que l'art. 18-bis du d.l. 12 septembre 2014, n. 133, transposé en l. 11 novembre 2014, n. 164, dit "Sblocca Italia", a introduit la figure du « condhotel » (ou « condo-hotel »), où affectations touristique et résidentielle sont mélangées. Le fonctionnement du condhotel prévoit que le propriétaire d'un hôtel qui n'est pas lucratif peut vendre des parties de l'immeuble, sous formes d'appartements, à des tiers – jusqu'à un maximum du 40% de l'immeuble - pour les utiliser en tant que résidence secondaire. L'hôtel continue à louer les appartements et il est lié par un contrat de gestion aux propriétaires, qui participent de cette façon aux profits de la gestion. L'hôtel devient donc un *condominio* ; cependant, sa réglementation juridique n'est pas claire car les dispositions d'application de ce décret sont encore en phase d'adoption.

Pour ce qui concerne la taille de la copropriété, il a eu des modifications suite à la réforme du droit de la copropriété en Italie.

D'un côté, l'art. 1117-bis (introduit par la réforme) a prévu expressément l'extension de l'application du régime du Code Civil à l'hypothèse de *supercondominio*, c'est-à-dire au cas où plusieurs unités immobilières ou bâtiments ou plusieurs copropriétés partagent des parties et services communs, ex art. 1117 (une hypothèse qui n'était réglée avant que par les arrêts de la jurisprudence).

De l'autre côté, dans le cas de petites copropriétés (« *piccoli condomini* ») le régime du Code Civil ne s'applique pas dans son intégralité et certaines démarches ne sont pas obligatoires. Par exemple, l'article 1129 établit que la désignation d'un administrateur n'est pas obligatoire (ndr., elle ne peut pas être obligatoirement requise ni demandée aux juges) si le nombre des copropriétaires est inférieur à 8 (cependant, les copropriétaires dans une petite copropriété restent libres de désigner un administrateur externe à l'unanimité ou par un vote de l'assemblée, s'ils le souhaitent)¹²⁶. Cela signifie que toutes les dispositions qui concernent l'administrateur ne sont pas applicables ; dans ce cas, la gestion de la copropriété peut être confiée à l'un des copropriétaires, qui s'occupe de l'administration ordinaire du bâtiment (paiement des factures etc). Cependant, la loi prévoit que, même si un

¹²⁶ La réforme a élevé le nombre minimum des copropriétaires de 4 à 8.

administrateur n'a pas été désigné, il faut placer l'indication des généralités et les contacts (même téléphoniques) de la personne qui est en charge des fonctions correspondantes dans le lieu d'accès au *condominio* ou dans le lieu le plus utilisé en commun (art. 1129, 6 alinéa cc). La Loi de Stabilité 2016 a prévu que, à partir du mois de janvier 2017, tous les paiements relatifs à des contrats des prestations de travaux ou de service à une copropriété doivent être effectués par virement ou chèque ou autre moyen de paiement traçable. Donc, même les copropriétés avec moins de 8 copropriétaires sont désormais obligées d'ouvrir un compte bancaire. Si la gestion d'une petite copropriété sans administrateur est moins soumise au respect des formalités, cela pourrait causer des problèmes au cas où des gros travaux doivent être exécutés.

Une autre exemption de l'application du Code Civil concerne le règlement. L'adoption d'un règlement de la copropriété est obligatoire seulement quand il y a plus de dix copropriétaires. Cela signifie que des petites copropriétés peuvent décider de ne pas adopter un règlement. Dans la pratique, cela ne se trouve pas trop souvent, car le règlement de la copropriété est le document le plus important qui règle la vie en copropriété.

Enfin, le législateur ne prend pas en considération la situation dite du « *condominio minimo* » où il n'y a que deux copropriétaires. Cette figure est pourtant établie en jurisprudence. Récemment, la Cour de cassation (arrêt n. 5329 del 2 marzo 2017) a clarifié que même dans le cas d'un *condominio minimo* le régime du *condominio* prévu par le Code Civil (articles 1117-1139 et disp. att.) reste applicable (plutôt que les règles sur la communion). Pourtant, des adaptations sont prévues pour faire face aux spécificités de cette situation. Par exemple, l'assemblée ne doit pas être régulièrement convoquée ; cependant, elle doit être convoquée si des travaux urgents doivent être exécutés et les délibérations doivent être prises à l'unanimité. Dans l'impossibilité (absence de l'autre copropriétaire ou votations contrastantes), le copropriétaire intéressé à initier les travaux doit suivre la procédure prévue à l'art. 1105 (saisir les autorités judiciaires, qui jugent en chambre du conseil et éventuellement peuvent désigner un administrateur).

- **Existe-t-il des dispositions spécifiques pour mieux encadrer les activités selon leur nature ?**

L'encadrement des activités menées dans l'immeuble se fait à travers les dispositions qui règlent le changement d'affectation des unités du bâtiment. Pour changer l'affectation d'une unité (par exemple, de résidence à bureau professionnel ou établissement commercial, ou de unité de stockage/entrepôt à bureau) il faut d'abord vérifier si le changement est consenti par le plan d'aménagement de la ville ; ou cas où il est consenti, il faut en demander le changement auprès des bureaux administratifs compétents. Deuxièmement, il faut vérifier que le changement ne soit pas interdit par le règlement originaire adopté par le *condominio*. S'il n'est pas interdit, il faut quand même avoir l'approbation de l'assemblée générale ex art. 1136, deuxième alinéa cc. (majorité des intervenants qui représentent au moins la moitié de la valeur de l'immeuble). Si au contraire certaines affectations des unités immobilières sont interdites par le règlement contractuel (adopté à l'unanimité), le changement de destination exige l'approbation de l'assemblée à l'unanimité.

- **Existe-t-il des copropriétés sans habitat ?**

En principe, la loi ne prévoit pas de restrictions à l'existence d'un *condominio* sans habitat, donc il est possible qu'il ne soit composé que de bureaux professionnels et d'activités commerciales. D'habitude, les activités commerciales sont placées au rez-de-chaussée. Au niveau pratique, il est quand même plus probable qu'un *condominio* soit construit pour accueillir des habitations et que successivement les unités soient vendues et leur destination changée.

- **Est-il facile de passer d'un régime à l'autre ?**

N/A

- **Ces régimes sont-ils impératifs ?**

Le régime juridique du *condominio* s'applique au moment où il y a une séparation des propriétés horizontales par étages, indépendamment de l'adoption d'un règlement et de sa validité (Cass. n. 1224/2012). Le *condominio* s'instaure donc *ipso iure* au moment du fractionnement de l'immeuble de la part du propriétaire *pro-indiviso* avec la vente des unités immobilières individuelles (Cass. n. 3257/2004). Egalement, la copropriété des parties communes du bâtiment s'instaure *ex lege* par effet du fractionnement des unités immobilières (par effet du principe *accessorium sequitur principale* et sans besoin d'un acte qui transfère la propriété *pro quota* aux copropriétaires). La constitution d'un *condominio* ne nécessite pas d'acte formel et peut s'instaurer même entre des bâtiments autonomes, à condition qu'il y ait des équipements en commun (comme un parc ou des routes d'accès) destinés à la jouissance et au service des différentes unités (Cass. 11407/1998). En ce sens, les parties ne peuvent pas se soustraire à l'application du régime prévu par la loi.

En outre, le régime du Code civil contient des dispositions impératives qui ne sont modifiables ni par un vote de l'assemblée ni par un règlement contractuel (art. 1139 cc et art. 72 dispositions d'application du Code Civil). En particulier, les dispositions qui ne peuvent pas être modifiées sont les suivantes:

- art. 1118 deuxième alinéa cc. (Les copropriétaires ne peuvent pas renoncer à leurs droits sur les parties communes de l'immeuble ; les copropriétaires ne peuvent pas se soustraire à l'obligation de payer les charges pour la conservation des parties communes) ;
- art 1119 cc. (Les parties communes de l'immeuble ne peuvent pas être divisées, sauf si la division se fait sans rendre plus difficile l'utilisation de la chose par chaque copropriétaire et avec le consentement de tous) ;
- art. 1120 cc. (Les innovations qui peuvent porter préjudice à la stabilité, à la sécurité et au décorum architectonique du bâtiment sont interdites) ;
- art. 1129 cc. (Nomination, révocation et obligations de l'administrateur) ;
- art. 1131 cc. (L'administrateur représente les copropriétaires et peut agir en justice soit contre les copropriétaires soit contre les tiers) ;
- art. 1132 cc. (Si un copropriétaire ne partage pas l'opportunité d'une action en justice, il peut demander de séparer sa responsabilité en cas d'échec) ;
- art. 1136 cc. (Constitution de l'assemblée et validité des délibérations) ;
- art. 1137 cc. (Recours contre les délibérations de l'assemblée) ;

- art. 63 disp. att. (Collecte des contributions des copropriétaires sur la base du plan approuvé par l'assemblée) ;
- art. 66 disp. att. (Convocation de l'assemblée ordinaire et extraordinaire) ;
- art. 67 disp. att. (Représentation en assemblée et délégation) ;
- art. 69 disp. att. (Modification des tableaux des millièmes).

- **Ont-ils une valeur constitutionnelle ?**

Non. Le régime du *condominio* italien a été introduit dans le Code Civil de 1942 et a été modifié avec loi ordinaire, donc il n'a pas de valeur constitutionnelle.

- **Quelle est la portée de la protection constitutionnelle ?**

N/A

- **A quelles occasions a-t-elle été invoquée ?**

N/A

- **Comment le respect des règles collectives de la copropriété et celui des droits et libertés fondamentaux des copropriétaires s'articulent-ils ?**

Les règles de gestion de la collectivité dans le *condominio* peuvent entraîner un conflit avec les droits fondamentaux des copropriétaires.

Par exemple, une ordonnance de la Cour de Cassation (4.1.2011, n. 186) s'est concentrée sur la protection des droits fondamentaux liés au traitement des données personnelles (*privacy*) des copropriétaires, qui échappent à la méthode collégiale et au principe démocratique, lesquels sont à la base de l'organisation de la collectivité¹²⁷. En particulier, la Cour de Cassation – face à un recours fondé sur le Code en matière de protection des données personnelles (art. 152, co. 13, d.lgs. 30.6.2003, n. 196) – a affirmé que l'exposition des données personnelles d'un copropriétaire (telles que la position de débitrice d'une copropriétaire et sa mise en demeure) sur un tableau d'affichage était illicite, étant donné que le tableau est accessible non seulement aux copropriétaires mais aussi aux étrangers qui ne sont pas concernés par cette information, et a condamné l'administrateur responsable de l'affichage au paiement de dommages-intérêts. Également en se fondant sur la protection des données personnelles des copropriétaires, le Tribunal de Salerno a jugé que l'assemblée n'a pas le pouvoir d'approuver l'installation d'un système de sécurité et de vidéosurveillance dans les parties communes de l'immeuble, car elle n'est pas titulaire des données personnelles des copropriétaires (Trib. Salerno, ord. 14.12.2010, in *Foro it.*, 2011, I, 622).

Un autre exemple de mise en balance des intérêts entre *condominio* et droits fondamentaux des copropriétaires concerne les antennes radio et tv satellitaire. Le droit d'installer une antenne (en plus de l'antenne collective) sur sa propre terrasse, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore dans l'unité immobilière d'un autre copropriétaire, a été explicitement prévu pour la première fois par l'article 1122-bis cc. (introduit par la réforme du 2012). Cette question était jadis soulevée et traitée par la jurisprudence comme un droit

¹²⁷ A. Scarpa, *Condominio. Bacheche condominiali e tutela della privacy*, in Treccani 2012, consultable à l'adresse <http://www.treccani.it/enciclopedia/condominio-bacheche-condominiali-e-tutela-della-privacy-%28II-Libro-dell%27anno-del-Diritto%29/>

subjectif de nature personnel (Cass. 12295/03, Cass. S.U. 3728/76) qui trouve son fondement constitutionnel dans l'article 21 Cost. (droit à l'information) (Cass. 7418/83).

- **Existe-t-il des régimes de copropriété mêlant propriété publique et propriété privée ? Avec des droits distincts ?**

La réforme législative du "*condominio*" (11 décembre 2012, n. 220) a introduit une disposition (art. 1129, dernier alinéa) qui étend l'application du même article (désignation d'un administrateur) aux bâtiments en propriété publique et/ou utilisés en tant que logements sociaux. En particulier, le régime du *condominio* s'applique quand l'immeuble est transféré à des tiers dans son intégralité ou dans le cas d'un *condominio* mixte, où l'organisme public n'a transféré qu'une partie du bâtiment et reste propriétaire des quelques unités. Au contraire, le régime du *condominio* ne s'applique pas au cas où l'immeuble est entièrement en propriété publique et les unités immobilières sont louées aux bénéficiaires et éventuellement autogérées par eux-mêmes.

- **Selon la nature des activités et des occupants, les droits de vote sont-ils différents, de même que les instances représentatives des copropriétaires ?**

Non, la distribution des droits de vote ne prend pas en considération la nature des activités exercées dans l'immeuble. Chaque copropriétaire ne peut exprimer qu'un seul vote, quelle que soit l'entité du quota de propriété/nombre des unités dans l'immeuble qu'il représente. Cependant, chaque vote a une valeur différente, proportionnelle à la valeur de la propriété de chaque copropriétaire, qui est exprimée en millièmes et indiqué dans les tableaux des millièmes.

Sur les droits de vote en relation à la nature des occupants, voir réponse suivante.

- **Existe-t-il au sein de la copropriété des instances pour représenter des intérêts autres que ceux des copropriétaires ?**

A) Usufruitier

L'usufruitier d'un étage ou une portion d'étage exerce le droit de vote sur les questions qui concernent l'administration ordinaire et la jouissance des biens et services communs. Dans d'autres délibérations, le droit de vote est réservé aux propriétaires, sauf dans le cas où le propriétaire refuse d'exécuter les réparations et l'usufruitier agit pour les faire exécuter à ses propres frais et en demander le remboursement (art. 1006 cc) ou lorsque l'usufruitier exécute des travaux d'améliorations ou des additions (ex articles 985 et 986 cc). Dans ces cas, l'avis de convocation doit être envoyé aussi à l'usufruitier (art. 67 disp. att. cc.)

B) Locataire (et commodataire)

La loi n. 392/1978, dit « *equo canone* », prévoit à l'article 10 que le locataire a le droit de voter en assemblée, à la place du propriétaire, relativement aux dépenses et modalités de gestion des services de chauffage et de climatisation. Il a aussi le droit de contester les délibérations viciées portant sur les mêmes sujets. Il faut souligner que les locataires ne participent pas à toutes les délibérations relatives aux dépenses qu'ils sont tenus de supporter.

En plus, la récente réforme du régime italien a modifié le rapport entre *condominio*/administrateur et locataire. En particulier, la réforme a prévu que :

- Les locataires ont le droit de consulter, sur rendez-vous, les archives du *condominio* (art. 1129 cc).
- Les locataires, en tant que titulaires des droits personnels de jouissance, peuvent consulter et copier les documents relatifs aux dépenses (art. 1130 bis cc), parce que l'intégralité des charges de consommation pèse sur les locataires.
- L'administrateur doit avoir les noms de tous locataires. Le bail doit être enregistré dans les trente jours suivant la signature du contrat et communiqué à l'administrateur dans un délai de 60 jours (art. 1130 alinéa 1, n. 6 cc).
- Tous les personnes *ayant droit* (et non plus seulement les copropriétaires) doivent être invitées aux réunions de l'assemblée (art. 66 disp. Att) ; s'ils ne sont pas invités, l'assemblée ne peut pas valablement prendre des décisions (art. 1136 cc).

Nb. La loi ne précise pas si la formule « ayant-droits » (qui remplace la précédente : « copropriétaires ») comprend aussi les locataires, mais elle pourrait être interprétée en ce sens. Egalement, la loi ne précise pas à qui incombe l'obligation de convocation des locataires (propriétaires ou administrateur). Toutefois, la nouvelle formulation de ces dispositions semble renforcer la thèse selon laquelle les locataires ont le droit d'intervenir et de voter sur certaines questions qui les intéressent. Sur ce point, la Cour de Cassation a récemment établi que « le pouvoir de contester les délibérations de l'assemblée appartient aux titulaires des droits réels sur les unités immobilières, même si elles ont été louées, sauf si les décisions concernent la matière des services de chauffage et climatisation, où l'intervention et la contestation sont réservées aux locataires » (Cass. 151/2017).

C) Locataire/acquéreur dans le contrat de "rent to buy"

L'art. 23 du décret "*Sblocca Italia*" a introduit en Italie la typologie de contrat "*rent to buy*", c'est à dire la jouissance en fonction de la successive aliénation d'un bien immobilier. Le locataire/acquéreur d'une unité immobilière a le droit de vote en assemblée dans les délibérations relatives à l'administration ordinaire et à la jouissance des services et parties communes (par effet de l'application des règles en matière d'usufruit au locataire/acquéreur).

- **Quelles sont les règles qui actuellement génèrent le plus de blocages dans les délibérations ?**

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe dévolu à l'adoption de la plupart des décisions qui concernent les aspects fondamentaux de la gestion de la copropriété. Quelle que soit la matière sur laquelle l'assemblée doit se prononcer, il y a un quorum à respecter pour que celle-ci soit valablement formée (première convocation : la majorité des copropriétaires qui représentent les deux-tiers des millièmes de la copropriété ; deuxième convocation : un tiers des copropriétaires qui représentent un tiers des millièmes de la copropriété). Selon la matière qui fait l'objet de l'assemblée, des quorums délibératifs différents sont demandés. Les matières qui exigent l'unanimité des votes (en première et deuxième convocation), et qui peuvent donc empêcher l'adoption des délibérations, concernent :

- la création ou le transfert (aussi bien que la renonciation ou la transaction) des droits réels sur le fonds communs, et la constitution de baux d'une durée supérieure à 9 ans, ex art. 1108 cc ;
- le détachement du chauffage par un copropriétaire s'il est en mesure de causer des déséquilibres ou une majoration des dépenses pour les autres copropriétaires (art. 1118, 4 alinéa) ;
- les innovations qui affectent les parties communes du bâtiment de telle façon qu'il devient impossible pour les/des copropriétaires (même pour un seul copropriétaire) de les utiliser ou d'en avoir jouissance (art. 1120, *a contrario*) ;
- les modifications du règlement contractuel qui affectent les droits des copropriétaires sur les choses communes ou leur droit de disposer de propriétés exclusives ;
- la reconstruction du bâtiment dans le cas de sa destruction totale (supérieure au trois quart de sa valeur) (art. 1128) ;
- l'autorisation aux dévers en cas d'interdiction (art. 1127, *a contrario*) ;
- les tableaux des millièmes pour la détermination des quotes-parts de copropriété des parties communes (rédaction, rectification or modification) ;
- les tableaux des millièmes pour la répartition des dépenses (formation) (art. 69 disp. att. c.c.).

La majorité des quatre cinquièmes des votes est requise pour les délibérations qui modifient la destination d'usage des parties communes de l'immeuble pour satisfaire les exigences de l'intérêt collectif (art. 1117-ter).

● **Est-il possible d'exproprier ou de modifier la gouvernance de « parties » de l'immeuble ?**

Une situation spéciale qui peut affecter la gouvernance de l'immeuble est celle du « *condominio parziale* ». Il s'agit d'une hypothèse, reconnue par la doctrine et la jurisprudence (cfr. *ex plurimis*: Cass. 27.2.1995 n. 7885; 2.2.1995 n. 1255; 29.10.1992 n. 11775; Sez. Un. 7.7.1993 n. 7449), où certaines parties de l'immeuble ne sont utilisées - en vertu de leur caractère matériel ou fonctionnel - que par certains bâtiments ou unités immobilières (cela se vérifie surtout dans les copropriétés formées par plusieurs bâtiments avec différentes portes et escaliers). La loi (art. 1123, co. 3) établit que les copropriétaires qui n'utilisent pas certaines parties communes ne sont pas tenus de contribuer aux dépenses relatives ; mais la doctrine et la jurisprudence sont allées plus loin en reconnaissant que les copropriétaires qui les utilisent de manière exclusive en deviennent les seuls propriétaires. Cela modifie la gouvernance de l'immeuble dans la mesure où les copropriétaires qui ne sont pas titulaires de certaines parties de l'immeuble ne participent pas aux assemblées relatives et les majorités requises pour les délibérations sont à leur tour modifiées.

Il y a des situations où la gouvernance de l'immeuble n'est pas obligatoirement assujettie aux dispositions du Code Civil. Par exemple, dans les petites copropriétés, les copropriétaires peuvent choisir de ne pas nommer un administrateur (moins de 8 copropriétaires) ou de ne pas adopter un règlement de la copropriété (moins de 10 copropriétaires) - v. réponse sous « Existe-t-il des régimes de copropriété distincts selon la nature des activités dans l'immeuble ? »

Dans des projets de *cohousing* italiens, il est possible que les copropriétaires décident de créer une association ou une fondation (de laquelle ils deviennent associés) à laquelle est

confiée la propriété et la gestion (ou seulement la gestion) des parties communes de l'immeuble (dans les projets de *cohousing*, le pourcentage des parties communes par rapport aux unités immobilières individuelles est supérieur et la typologie des services en communs offerts est plus variée que dans un *condominio* classique).

- **Quelles sont les grandes dates qui ont jalonné l'histoire de la constitution du droit de la copropriété (date et apports des principales lois) ?**

1) *Regio decreto 15 gennaio 1934* n. 56, transposé en *Loi 19 gennaio 1935*, n. 8 *Disciplina dei rapporti di condominio sulle case* (35 articles). La Fédération nationale fasciste de la propriété résidentielle a publié un schéma de règlement-type, composé de 44 articles pour l'application de la loi ;

2) Code Civil du 1942, Livre III "*Della proprietà*", *Capo II*, Titre VII "*Della comunione*", *Capo II*, articles 1117-1139 "*Del condominio negli edifici*", auxquels s'ajoutent les art. 61-72 et art. 155-bis des dispositions d'application du Code Civil (disp.att.cc.);

3) *Legge 9 gennaio 1989*, n. 13 (sur la suppression des obstacles architecturaux dans les bâtiments privés) ;

4) *Legge 9 gennaio 1991*, n. 10 (sur l'efficacité énergétique) ;

5) *Legge 11 dicembre 2012*, n. 220 "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*", publié dans la *Gazzetta Ufficiale 17 dicembre 2012*, n. 293, et d.l. 23 décembre 2013 n. 145 transposé en l. 21 février 2014 n. 9.

NB : Après 70 ans – et plusieurs tentatives infructueuses - la réforme du régime italien a retenu une approche conservatrice, car elle n'affecte pas la systématisation originaire du Code Civil mais intervient sur des dispositions et avec des changements spécifiques pour transposer les dernières jurisprudences.

6) *Articolo 1, Decreto Legge 23 dicembre 2013*, n. 145 (*Piano Destinazione Italia*).

B- Rapports des copropriétaires à l'immeuble :

- **Quelle est la forme sociale de la copropriété : société, association ou régime *ad hoc* comme la copropriété en droit français ?**

Les dispositions du Code Civil ne précisent pas la forme sociale ni la nature du *condominio*. Cependant, la Cour de Cassation a souvent défini le *condominio* comme "un établissement de gestion dépourvu de personnalité juridique distincte de celle des ses participants" (v. par exemple, dernièrement, Cass. civ., sez. VI, sent. 22 mai 2015, n. 10679). Cette formule vise à clarifier que le *condominio* n'est ni une personne juridique ni un sujet de droit ; bien qu'il agisse à travers des organes (assemblée et administrateur) pareils en tout à ceux d'une personne morale, les seuls titulaires des rapports juridiques dans le *condominio* sont les copropriétaires. Cela signifie que le *condominio* n'est pas titulaire d'un patrimoine propre ni des droits et obligations (les droits sur les choses, les équipements et services collectifs sont conférés aux copropriétaires, aussi bien que les obligations et la responsabilité qui en dérivent). En effet, « la légitimité de l'administrateur n'empêche pas les copropriétaires d'exercer leur propre légitimité à promouvoir un recours en justice pour protéger les parties

communes des bâtiments ; à intervenir dans les recours promus par l'administrateur, etc ». L'administrateur n'est pas donc un véritable organe de gestion, mais un office de droit privé en tout pareil au mandat avec représentation ».

- **Quel est l'organe ayant le pouvoir de gestion ?**

L'administrateur est l'organe ayant le pouvoir de gestion dans le *condominio*.

- **Quel est celui ayant le pouvoir de disposition des biens et des charges ?**

Pour ce qui concerne le pouvoir de disposition des biens, une distinction est nécessaire entre unités immobilières en propriété individuelle et parties communes de l'immeuble.

Quant aux premières, les copropriétaires ont le droit de disposer soit des parties privatives soit des parties communes qui leur sont attribuées en propriété exclusive ou objet d'usage individuel. Cependant, l'article 1222 cc. prévoit que « dans les parties privatives ou dans les parties normalement affectées à l'usage commun qui ont été attribuées en propriété exclusive ou affectées à l'usage individuel, le copropriétaire ne peut pas exécuter des travaux qui portent préjudice aux parties communes ou à la stabilité, à la sécurité ou à la convenance architecturale de l'immeuble. En tout cas, le copropriétaire doit prévenir l'administrateur qui, à son tour, en informe l'assemblée. En outre, des limitations au pouvoir de disposer du bien peuvent être prévues dans le règlement de la copropriété (de façon contractuelle, c'est à dire signée par tous les copropriétaires) ou décidées à l'unanimité par l'assemblée.

Le droit des copropriétaires sur les parties communes est proportionnel à la valeur de leurs unités immobilières, exprimées en millièmes. Les copropriétaires ne peuvent pas disposer de leurs droits sur les parties communes de l'immeuble séparément de leurs unités immobilières (parties privatives). Les copropriétaires ne peuvent pas renoncer à leurs droits sur les parties communes de l'immeuble. L'administrateur est chargé de la conservation, de l'entretien et de la protection des parties communes de l'immeuble, mais il n'a aucun pouvoir de disposition sur ces biens ; le pouvoir de disposition des parties communes est réservé aux copropriétaires qui l'exercent en assemblée.

Pour ce qui concerne les charges, les copropriétaires ne peuvent pas se soustraire au paiement des charges pour la conservation des parties communes de l'immeuble. La répartition des charges est approuvée par l'assemblée. L'administrateur peut agir pour le recouvrement des contributions des copropriétaires en vertu du plan approuvé par l'assemblée, sans besoin d'autres autorisations, et peut obtenir un décret exécutif contre les copropriétaires-débiteurs. L'administrateur peut aussi suspendre les copropriétaires-débiteurs de la jouissance des services communs susceptibles de jouissance séparée.

- **Quel est le pouvoir de l'organe de gestion (syndic, administrateur) par rapport au pouvoir des propriétaires (au syndicat) ?**

L'assemblée des copropriétaires et l'administrateur sont en charge respectivement de la prise des décisions et de leur exécution.

L'administrateur est en charge de différentes activités par rapport aux copropriétaires (art. 1130 cc).

- 1) Convocation de l'assemblée ordinaire chaque année pour l'approbation du bilan (180 jours avant la clôture de l'année de gestion), exécutions des délibérations, vigilance sur le respect du règlement de la copropriété ;
- 2) Règlementation de l'usage des choses communes et des services d'intérêt commun, de telle façon que la jouissance de tous soit assurée – en ce cas, l'administrateur doit faire tous ce qui est en son pouvoir pour assurer le respect du règlement de la copropriété ;
- 3) Encaissement des contributions des copropriétaires et paiements pour l'entretien ordinaire des parties et services communs – en ce cas, l'administrateur peut prendre des mesures (même agir en justice) contre le copropriétaire qui n'a pas payé ;
- 4) Accomplissement des actes conservatives des parties communes de l'immeuble ;
- 5) Accomplissement des démarches fiscales ;
- 6) Tenue du registre de la copropriété contenant les informations des copropriétaires et des titulaires de droits réels et personnels de jouissance ; les données cadastrales de chaque unité immobilière ; les informations relatives à la sûreté de l'immeuble ;
- 7) Rédaction des procès-verbaux de l'assemblée, du registre de la désignation et du registre comptable ;
- 8) Conservation des documents relatifs à sa propre gestion ;
- 9) Délivrance au copropriétaire qui le requiert d'une attestation sur l'état des paiements des charges et sur les procès en cours ;
- 10) Rédaction du bilan annuel concernant sa propre gestion.

L'art. 1133 cc établi que « les mesures prises par l'administrateur dans le cadre de ses pouvoirs (ex art. 1130 et 1131 cc) sont obligatoires pour les copropriétaires. Il est admis un recours en assemblée à l'encontre des mesures prises par l'administrateur, sans préjudice d'avoir recours à l'autorité judiciaire ex article 1137 ».

De son côté, l'assemblée des copropriétaires peut (art.1135 cc) :

- 1) Confirmer l'administrateur et le montant de sa rétribution ;
- 2) Approuver le budget de dépenses pour l'année et sa répartition entre copropriétaires ;
- 3) Approuver le bilan annuel de l'administrateur et l'emploi de ce qui réside de sa gestion.

En outre, par rapport à l'activité de l'administrateur:

L'assemblée des copropriétaires peut voter la révocation de son mandat à tout moment et procéder à la désignation d'un nouvel administrateur (majorité des participants en assemblée qui représentent la moitié des millièmes – art. 1136).

Chaque copropriétaire peut promouvoir la convocation de l'assemblée si l'administrateur a commis de graves irrégularités ; si l'assemblée confirme l'administrateur, le copropriétaire peut faire recours à l'autorité judiciaire.

L'art. 1129 cc fait mention des causes en vertu desquelles la révocation de l'administrateur peut être demandée (nb. La liste n'est pas exhaustive) :

- 1) Omissions relatives à la convocation de l'assemblée pour l'approbation du bilan annuel,

convocation de l'assemblée pour la révocation et la désignation d'un nouveau administrateur, ou dans les autres cas prévus par la loi ;

2) Omissions dans l'exécution des mesures judiciaires, administratives, et des délibérations de l'assemblée ;

3) Omissions relatives à l'ouverture du compte bancaire ;

4) Une gestion qui crée une confusion entre le patrimoine de la copropriété et celui de l'administrateur ;

5) Omissions dans la poursuite des actions judiciaires ;

6) Omissions dans les registres des copropriétaires.

- **La fonction de syndic est-elle généralement exercée par des professionnels ? La profession est-elle réglementée ?**

La profession d'administrateur de la copropriété a été règlementée pour la première fois par la réforme de 2012 (art. 71-bis disp. att. cc.). Tandis qu'avant toute personne pouvait devenir administrateur, la loi prévoit désormais des réquisits relatifs à l'honorabilité et à la professionnalité qui doivent être obligatoirement respectés. La profession d'administrateur peut être exercée par :

a) les personnes qui ont la jouissance de leurs droits civils ;

b) les personnes qui n'ont pas été condamnées pour crimes contre les administrations publiques, l'administration de la justice, le patrimoine, et qui ne sont pas sujetes à des mesures des préventions définitives ;

c) les personnes qui n'ont pas été interdites ou inhabilités ;

d) les personnes qui ont un diplôme d'instruction de deuxième niveau ;

e) les personnes qui ont fréquenté un cours de formation initiale et périodique en matière d'administration de la copropriété.

La loi a aussi clarifié que la profession d'administrateur peut être exercée par des sociétés. Dans ce cas, les réquisits mentionnés doivent être respectés par les sociétaires, les administrateurs ou les salariés chargés de la fonction d'administrateur par leur société (art. 71-bis, co.3).

Si la personne désignée comme administrateur perd les réquisits prescrits par la loi, chaque copropriétaire peut convoquer l'assemblée pour la désignation d'un nouvel administrateur, sans formalité (art. 71-bis, co.4).

Bien que la profession d'administrateur soit désormais devenue une réglementée, il n'existe pas un Ordre ou un Conseil professionnel.

- **Quelle est la durée et la portée du mandat du gestionnaire ?**

Le mandat de l'administrateur a une durée annuelle et il est implicitement renouvelé pour un an (art. 1129, co.9). L'assemblée peut mettre fin à tout moment au mandat de l'administrateur (si la fiducie qui est à la base du rapport de mandat disparaît) à la majorité qualifiée prévue par la loi ou selon les modalités établies par le règlement du *condominio*. La révocation peut être aussi établie par le juge, suite à un recours des copropriétaires, s'il ne

tient pas le compte de la gestion ou s'il y a des irrégularités importantes. En cas des graves irrégularités, les copropriétaires peuvent demander, même individuellement, la convocation de l'assemblée pour mettre fin au mandat de l'administrateur.

Sur la portée du mandat de l'administrateur, voir réponse sous « Quel est le pouvoir de l'organe de gestion (syndic, administrateur) par rapport au pouvoir des propriétaires (au syndicat) ? »

- **Les copropriétés sont-elles obligatoirement dotées de conseils syndicaux (conseils des copropriétaires) ?**

L'art. 1130-bis - introduit par le reforme du 2012 - prévoit la possibilité pour l'assemblée de designer un conseil de copropriétaires (*consiglio di condominio*) dans des bâtiments qui compte au moins douze unités immobilières. Le conseil doit être composé d'au moins trois copropriétaires. La constitution du conseil n'est pas obligatoire et il revêt seulement des fonctions de consultation et de contrôle du travail de l'administrateur. La constitution du conseil par l'assemblée est valide si - en première convocation - il obtient le vote favorable de la majorité des présents et au moins 500 millièmes. En deuxième convocation, le conseil se constitue à la suite du vote favorable de la majorité des présents et la moitié de la valeur du bâtiment. La disposition ne précise pas les modalités avec lesquelles le conseil des copropriétaires peut être réuni.

- **Quelle est l'autonomie décisionnelle du conseil syndical (conseil des copropriétaires) par rapport au syndic (qui assure la gestion en continue) et celle des autres instances ?**

Le conseil des copropriétaires n'a que des fonctions consultatives et de contrôle de l'activité de l'administrateur ; il n'a pas d'autonomie décisionnelle. Les limites des fonctions exercées par le conseil doivent être identifiées par le règlement et/ou par la délibération de l'assemblée qui établit le conseil. Souvent, le conseil apporte son concours à l'administrateur dans les cas de travaux extraordinaires d'importance majeure. Pour que les décisions prises par le conseil soient prises de manière légitime et obligent les copropriétaires absents, il faut qu'elles soient approuvées par l'assemblée des copropriétaires, car les fonctions exercées par l'assemblée ne sont pas déléguées aux copropriétaires ni individuellement ni en tant que membres du conseil (Cass. 6 marzo 2017 n. 5130).

- **Vous semble-t-elle équilibrée et pourquoi ?**

Oui, cela me semble équilibré car les copropriétaires peuvent normalement s'exprimer en assemblée pour toute question importante.

- **Existe-t-il un contentieux sur la responsabilité de ces instances ?**

Non, le conseil des copropriétaires n'a que des fonctions consultatives donc il n'y a pas un contentieux sur sa responsabilité.

En revanche il existe un contentieux sur la responsabilité civile, délictuelle, fiscale et comptable de l'administrateur. Au niveau de sa responsabilité civile, l'administrateur répond des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers. En particulier, les rapports entre administrateur et copropriétaires sont fondés sur le contrat de mandat. En vertu des pouvoirs de contrôle et de conservation des biens communs qui lui sont conférés par la loi,

l'administrateur revêt le rôle de « custode » des biens et répond des dommages causés par sa négligence et par l'inexécution de ses obligations légales et réglementaires.

Au niveau de sa responsabilité délictuelle, le Code pénal ne prévoit pas des délits propres à l'administrateur, mais toute une série de dispositions du Code pénal lui sont en principe applicables en relation à son activité. Par exemple, l'art. 677 c.p. sanctionne le propriétaire d'un immeuble ou la personne qui, à sa place, est chargée de sa conservation ou de vigilance dans le cas d'omission des travaux nécessaires à l'élimination d'un dommage.

Au niveau fiscal et comptable, il existe un contentieux relatif aux nouveaux devoirs fiscaux ; aux devoirs relatifs à la comptabilité et au bilan de la copropriété ; à la transparence et à l'accès aux documents, à la *privacy* ; et à l'obligation de conservation des documents comptables, qui après la réforme, reposent sur l'administrateur.

- **Existe-t-il un fort contentieux autour des décisions prises par les organes dirigeants ?**

Il existe un contentieux sur les décisions prises par l'administrateur dans les cas mentionnés ci-dessus.

Il existe un contentieux sur les délibérations prises par assemblée. Les délibérations peuvent être annulables ou nulles. L'art. 1137 c.c. établit que les délibérations annulables doivent être contestées par le copropriétaire dissident dans un délai de 30 jours après la date de l'assemblée, si le copropriétaire y a participé ; si le copropriétaire était absent, le délai de 30 jours commence dès la réception du procès-verbal d'assemblée envoyé par l'administrateur. La jurisprudence a précisé que les délibérations sont annulables si elles sont viciées par rapport à la procédure de constitution de l'assemblée, si elles sont adoptées avec des majorités inférieures à celles prescrites par la loi ou le règlement, si elles présentent des vices formels ou des irrégularités.

Quand les délibérations sont nulles, le recours peut être présenté sans délai de prescription et la nullité peut être aussi soulevée d'office par le juge. La jurisprudence a clarifié quelles délibérations de l'assemblée sont nulles : si elles n'ont pas les éléments essentiels prévus par la loi, si leur objet est impossible, illicite ou invalide, si leur objet ne relève pas des attributions de l'assemblée, si elles affectent les droits individuels sur les choses ou les services communs ou sur la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Le décret législatif n. 69/2013 (l. n. 98/2013) a réintroduit l'obligation de médiation civile et commerciale, entre autre, pour le contentieux autour de la copropriété. La médiation était déjà introduite en général en 2010 et, avec la réforme de la copropriété de 2012, dans l'art. 71-quater, disp. att. c.c. L'art. 71-quater est donc aujourd'hui pleinement opérationnel ; il prévoit que la demande de médiation doit être présentée dans l'un des organismes situés dans la circonscription territoriale où la copropriété est située. L'administrateur a légitime à participer à la procédure, après délibération de l'assemblée (adoptée à la majorité prévue par l'article 1136, alinéa 2). La proposition faite pendant la procédure de médiation doit être approuvée par l'assemblée (ex art. 1136, alinéa 2). Faute de la majorité requise, la proposition s'entend comme non-acceptée. Le décret établit que le délai maximum de la procédure de médiation est de trois mois. L'activation de la procédure suspend le délai de 30 jours pour porter action contre la délibération.

- **Quelles sont les règles légales ou contractuelles permettant de sanctionner un membre qui ne respecte pas ses obligations, financières ou autres ?**

L'obligation principale des copropriétaires est le paiement des charges relatives à l'entretien des parties communes de l'immeuble. L'article 1118, alinéa 3-5 prévoit que le copropriétaire ne peut pas se soustraire à l'obligation de contribuer aux charges pour la conservation des parties communes de l'immeuble. L'art. 1123 établit que les copropriétaires soutiennent les charges en proportion à la valeur de la propriété de chacun (un accord établissant des règles de répartitions des charges différentes est quand même possible, à condition que tous les copropriétaires y adhèrent) (articles 1101, 1104, 1118). Si les choses sont affectées à l'utilisation par les copropriétaires à des degrés différents, les charges sont réparties en proportion de l'usage que chacun en fait. S'il y a des parties affectées à une seule partie du bâtiment, les charges relatives sont supportées seulement par les copropriétaires qui en bénéficient (1134, 1135; 63, 68, 69 att.). L'art. 63 disp.att. cc. prévoit que l'administrateur peut agir en justice pour le recouvrement des contributions dues par les copropriétaires sur la base du plan approuvé par l'assemblée, et sans besoin de son autorisation. En particulier, l'administrateur peut obtenir un décret immédiatement exécutoire. La personne qui acquiert l'unité immobilière devient codébiteur conjoint pour le paiement des contributions de l'année en cours et de l'année précédente. Si un copropriétaire cède ses droits sur son unité immobilière il reste codébiteur conjoint avec l'acquéreur jusqu'à la transmission à l'administrateur de l'acte de vente.

- **Quels sont les délais de procédure ?**

La procédure de recouvrement des crédits – réglementée par le Code de procédure civile – est une procédure spéciale qui vise à l'obtention rapide d'un titre exécutoire à faire valoir contre le débiteur. L'art. 63 précise que l'administrateur peut obtenir par le juge un titre immédiatement exécutoire, qui l'autorise à l'exécution, même en cas d'opposition du débiteur. Si le débiteur ne fait pas opposition, le délai de procédure est de six mois (au moins). Si le débiteur s'oppose à l'injonction de paiement, s'ouvre un procès ordinaire qui signifie un délai supérieur.

- **Est-il possible pour les copropriétaires de racheter des parties communes ?**

Oui, il est possible qu'un copropriétaire puisse racheter des parties communes de l'immeuble. Il s'agit des parties communes qui ont perdues leur destination fonctionnelle (au regard des unités immobilières) ou que les copropriétaires jugent comme n'étant plus indispensables (par exemple, un local de stockage ou la loge du gardien, si le service n'est plus actif).

- **Leur est-il possible de transformer le bien, le lot ?**

Oui, les copropriétaires peuvent modifier leur unité immobilière à condition que les travaux ne portent préjudice aux parties communes ou à la stabilité, la sécurité ou la convenance architecturale (« *decoro architettonico* ») de l'immeuble. En tout cas, le copropriétaire doit prévenir l'administrateur qui à son tour informe l'assemblée du début des travaux.

- **Est-il possible que la copropriété cède des parties communes à des tiers?**

Oui, il est possible que les copropriétaires décident de céder des parties communes à des tiers.

- **Pour cela, faut-il toujours consulter les instances de la copropriété?**

La procédure d'aliénation des parties communes de l'immeuble (à un copropriétaire ou à des tiers) prévoit que les copropriétaires manifestent leur consentement en assemblée à l'unanimité ; s'il s'agit d'une partie commune nécessaire à l'existence de l'immeuble, il faut respecter le lien d'affectation en faveur de la copropriété. Après que la volonté d'aliéner a été manifestée, s'ouvre une phase de négociations avec le copropriétaire ou les tiers intéressés. Les négociations peuvent être gérées par l'administrateur suite au mandat des copropriétaires. Il faut souligner que l'administrateur a besoin d'un mandat des copropriétaires, car il est dépourvu de toute légitimité pour la vente des parties communes (il est chargé par contre de leur protection, conservation et entretien). Les détails relatifs à la vente peuvent être approuvés en assemblée ou verbalement. La vente se fait par acte notarié auquel toutes les parties doivent participer. Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre personne ou par l'administrateur en force d'une procuration spéciale. Le refus même d'un seul copropriétaire de participer à la vente (aussi par procuration) empêche la vente. Le tiers acquéreur peut porter action en dommages-intérêts contre les copropriétaires, lesquels, à leur tour, peuvent se retourner contre le copropriétaire qui a empêché la vente.

Annexe 4 : La copropriété au Japon, par Hitoshi Terao

A - Champ d'application de la copropriété

- Existe-t-il des régimes de copropriété distincts selon la nature des activités dans l'immeuble ?

La réponse à cette question est à la fois positive et négative. La loi fondamentale sur la copropriété de 1962, comme la loi française de 1965, ne distingue pas les copropriétés à usage d'habitation des copropriétés à d'autres usages. Toutefois certaines lois sont établies pour des copropriétés à usage d'habitation.

- Existe-t-il des dispositions spécifiques pour mieux encadrer les activités selon leur nature ?

Oui. Il existe une loi sur l'adéquation de la gestion des copropriétés à usage d'habitation et une autre loi visant à faciliter la démolition-reconstruction des copropriétés à usage d'habitation.

- Existe-t-il des copropriétés sans habitat ?

Il en existe un peu.

- Est-il facile de passer d'un régime à l'autre ?

Oui. La copropriété à usage d'habitation est définie comme un immeuble bâti en copropriété dans lequel il existe au moins un lot d'habitation. En conséquence, si tous les lots d'habitation sont transformés en lots affectés à d'autres usages que l'habitation, l'immeuble n'est plus une copropriété à usage d'habitation. A l'inverse, lorsqu'un lot est transformé en lot d'habitation dans un immeuble en copropriété où il n'existait aucun lot d'habitation, cet immeuble devient une copropriété à usage d'habitation.

- Ces régimes sont-ils impératifs ?

Oui.

- Ont-ils une valeur constitutionnelle ?

Non. Le régime de copropriété n'est pas protégé par la Constitution en tant que tel.

- Quelle est la portée de la protection constitutionnelle ?

La Constitution du Japon encadre le droit des biens en général (art. 29).

- A quelles occasions a-t-elle été invoquée ?

Une situation très polémique met en jeu la protection de la copropriété : il s'agit de la mise en œuvre d'opérations de démolition-reconstruction d'immeubles bâtis en copropriété. Il arrive que des opposants à l'opération réclament leur droit sur la base de l'article 29 de la Constitution pour contester l'opération dans la procédure opérationnelle ainsi que dans la procédure judiciaire.

- Comment le respect des règles collectives de la copropriété et celui des droits et libertés fondamentaux des copropriétaires s'articulent-ils ?

Les majorités exigées lors de l'assemblée générale varient selon la nature des décisions.

- Existe-t-il des régimes de copropriété mêlant propriété publique et propriété privée ? Avec des droits distincts ?

Non. Mais des personnes publiques peuvent être copropriétaires dans le cadre de la loi fondamentale de copropriété.

- Selon la nature des activités et des occupants, les droits de vote sont-ils différents, de même que les instances représentatives des copropriétaires ?

Non. Sur le plan de la loi de 1962, tous les copropriétaires bénéficient des mêmes conditions de vote. Des lois qui ne s'appliquent qu'à des copropriétés contenant au moins un lot à l'usage d'habitation traitent ce type de lots et ceux affectés à d'autre usage à égalité.

- Existe-t-il au sein de la copropriété des instances pour représenter des intérêts autres que ceux des copropriétaires ?

Oui. Les occupants qui ont des titres d'usage d'un lot ont le droit d'être présents à l'assemblée générale des copropriétaires et d'y exprimer leurs opinions (art. 44 de la loi 1962).

- Quelles sont les règles qui actuellement génèrent le plus de blocages dans les délibérations ?

Ma réponse n'est pas bien fondée, mais des règles relatives aux conditions de majorité semblent de temps en temps bloquer les délibérations.

- Est-il possible d'exproprier ou de modifier la gouvernance de « parties » de l'immeuble ?

n.r.

- Quelles sont les grandes dates qui ont jalonné l'histoire de la constitution du droit de la copropriété (date et apports des principales lois) ?

1896 : Le premier Code Civil est établi. Il reconnaît la copropriété et institue certaines règles sur les parties communes.

1962 : La loi sur la copropriété des immeubles bâtis est instituée.

1) Cette loi porte sur les immeubles bâtis divisés en lots, dont chacun fait l'objet de propriété. Elle divise un bâtiment en deux types de parties : parties privatives et parties communes. Pour le Code Civil japonais, le sol et le bâtiment sont des biens séparés. En conséquence, un immeuble en copropriété est constitué d'un bâtiment, divisé en parties privatives et parties communes, et d'un terrain à bâtir.

2) La loi de 1962 reconnaît l'autonomie des copropriétaires pour la gestion, l'établissement d'un règlement et la délibération en assemblée générale.

1983 : La loi de 1962 est réformée.

1) La loi de 1983 a renversé le principe du Code Civil selon lequel le sol et le bâtiment sont des biens séparés. Elle considère le terrain à bâtir et la partie privative correspondante de l'immeuble en copropriété comme un bien. Le droit d'usage d'un terrain à bâtir est suit à la propriété de sa partie privative correspondante. En conséquence, pour l'enregistrement immobilier des fiches du sol des terrains à bâtir des immeubles en copropriété sont fermés. Il est suffisant d'examiner des fiches du bâtiment des parties privatives pour trouver les situations des droits d'un lot dans un immeuble en copropriété.

2) Elle renforce le régime de gestion. Par exemple, le syndicat des copropriétaires est établi de droit lors de la constitution d'une copropriété. Les seuils de majorité pour différents types de décision sont abaissés. Des droits et des obligations des occupants sont institués. Le syndicat des

copropriétaires est autorisé à prendre des mesures contre des copropriétaires ou occupants qui manquent à leurs obligations.

B - Rapports des copropriétaires à l'immeuble :

- Quelle est la forme sociale de la copropriété : société, association ou régime *ad hoc* comme la copropriété en droit français ?

La forme sociale de la collectivité des copropriétaires est un régime *ad hoc*. En ce qui concerne la nature juridique de cet organisme, il y a deux doctrines : l'une la considère comme partenariat, l'autre comme une association.

Une collectivité des copropriétaires est établie de droit sans personnalité juridique lorsque au moins deux lots dans un bâtiment sont possédés par des personnes différentes (loi de 1962, art. 3). Elle peut devenir une personne morale par la décision de l'assemblée générale des copropriétaires (loi de 1962, art. 47).

- Quel est l'organe ayant le pouvoir de gestion ?

Ce sont une collectivité des copropriétaires (un syndicat), une assemblée générale des copropriétaires, un conseil syndical et un administrateur. L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe souverain.

- Quel est celui ayant le pouvoir de disposition des biens et des charges ?

C'est l'assemblée générale des copropriétaires.

- Quel est le pouvoir de l'organe de gestion (syndic, administrateur) par rapport au pouvoir des propriétaires (au syndicat) ?

Sur ce point, il existe un certain décalage entre les dispositions légales et les pratiques. La loi de 1965 prévoit qu'un administrateur est élu par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il prend en charge la gestion de copropriété. En pratique, beaucoup de syndicats élisent les membres du conseil syndical et ceux-ci désignent ensuite un président parmi eux. Le président du conseil syndical est considéré comme l'administrateur prévu par la loi. Cette pratique est reflétée dans le règlement type établi par le ministère chargé de la politique du logement (le règlement type est très largement utilisé même s'il n'est aucunement obligatoire).

Le conseil syndical peut proposer un mandat de gestion avec un syndic d'entreprise à son assemblée générale. Mais il peut aussi proposer la conclusion de contrats entre son syndicat et des prestataires de services : secrétaire, gardien, société de nettoyage, ascensoriste, etc. Dans les deux l'assemblée générale des copropriétaires décide.

- La fonction de syndic est-elle généralement exercée par des professionnels ? La profession est-elle réglementée ?

Comme écrit ci-dessus, les syndics sont souvent des entreprises mais les conseils syndicaux peuvent travailler comme syndic.

Les syndicats d'entreprise qui gèrent des copropriétés d'habitation sont réglementés par la loi du 8 décembre 2000 sur la promotion de l'adéquation des immeubles en copropriété à l'usage d'habitat.

- Quelle est la durée et la portée du mandat du gestionnaire ?

La durée du mandat n'est limitée ni par la loi, ni par le contrat type du mandat établi par le ministère chargé de la politique de logement.

- Les copropriétés sont-elles obligatoirement dotées de conseils syndicaux (conseils des copropriétaires) ?

La réponse à cette question est à la fois positive et négative. Pour une collectivité des copropriétaires qui n'est pas personne morale, la création du conseil syndical est facultative. Pour celle qui est dotée de la personnalité juridique, elle est obligatoire.

- Quelle est l'autonomie décisionnelle du conseil syndical (conseil des copropriétaires) par rapport au syndic (qui assure la gestion en continue) et celle des autres instances ?

Le conseil syndical est autonome. Par exemple, la réunion du conseil syndical n'est pas convoquée par le syndic mais par le président du conseil syndical. Le syndic ne peut pas participer au vote du conseil syndical.

- Vous semble-t-elle équilibrée et pourquoi ?

Non. Car si des membres du conseil syndical sont profanes, le syndic est équipé de connaissances, outils et personnel techniques

- Existe-t-il un contentieux sur la responsabilité de ces instances ?

Le contentieux sur ces questions est important.

- Existe-t-il un fort contentieux autour des décisions prises par les organes dirigeants ?

Il y a un fort contentieux relatif aux décisions de démolition-reconstruction d'immeubles (supra) ainsi qu'aux décisions contre des actions contraventionnelles à l'encontre de copropriétaires ou/et d'occupants.

- Quelles sont les règles légales ou contractuelles permettant de sanctionner un membre qui ne respecte pas ses obligations, financières ou autres ?

Les articles 57 - 59 de la loi de 1962 déterminent des sanctions contre des copropriétaires qui ne respectent pas leurs obligations fixées par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Si un copropriétaire agit contre des intérêts communs des autres copropriétaires ou s'il y a lieu de le craindre, d'autres copropriétaires ou le syndicat, à condition qu'il soit doté d'une personnalité juridique, peuvent lui demander d'arrêter cette action, le priver de l'usage de son lot ou l'adjuger devant le tribunal. Le vote de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire pour intenter un procès.

- Quels sont les délais de procédure ?

Malheureusement, nous n'avons pas de statistiques crédibles sur ce point.

- Est-il possible pour les copropriétaires de racheter des parties communes ?

En principe, non. La loi de 1962 prescrit que la disposition des parties communes s'accompagne de celle des parties privatives (art. 15 al. 1).

La loi de 1962 distingue les parties communes en deux types : les parties communes par la loi et les parties communes par le règlement de copropriété. Ces dernières peuvent être transformées en

parties privatives par le changement du règlement de copropriété. Les copropriétaires peuvent alors les acheter.

- Leur est-il possible de transformer le bien, le lot ?

Oui, il est possible de transformer le lot dans la limite des prescriptions du règlement de copropriété. Si un projet de transformation n'est pas compatible avec certaines clauses du règlement de copropriété, la modification de ces clauses par l'assemblée générale des copropriétaires doit être réalisée antérieurement.

- Est-il possible que la copropriété cède des parties communes à des tiers?

En principe, non. La loi de 1962 prescrit que la disposition des parties communes est solidaire de celle des parties privatives (art. 15 al. 1). Mais les parties communes peuvent être transformées en parties privatives par le changement du règlement de copropriété (supra). Et la copropriété peut la céder.

- Pour cela, faut-il toujours consulter les instances de la copropriété ?

Si un projet de transformation est compatible avec le règlement de copropriété et si les travaux ne touchent pas les parties communes, il n'est pas nécessaire de les consulter sur ce projet.

Mais si des achats de parties communes, des modifications d'usages non compatibles avec des clauses du règlement de copropriété ou des travaux touchant les parties communes sont compris dans le projet, il faut consulter antérieurement les instances de la copropriété.

C - Le financement

- Comment les appels de fonds sont-ils gérés?

Le règlement de copropriété détermine le recouvrement des charges et des fonds de travaux (art. 25 du règlement type). Et l'assemblée générale des copropriétaires vote annuellement des sommes des charges et des fonds de travaux.

La négligence de paiement des charges ou des fonds des travaux constitue un acte contre les intérêts communs des copropriétaires (art. 6 de la loi 1962). En conséquence, le syndic peut réclamer le paiement au(x) copropriétaire(s) qui ne le paye(nt) pas, au nom de tous les copropriétaires ou du syndicat des copropriétaires (art. 57 de la loi 1962). Tous les copropriétaires, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peut demander le paiement à un ou des copropriétaire(s) négligent(s) devant le tribunal après le vote de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 57 de la loi 1962). Tous les copropriétaires, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peut demander l'interdiction d'usage ou l'adjudication du ou des partie(s) privative(s) du ou des copropriétaire(s) négligent(s) devant le tribunal, après le vote de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 58 et 59 de la loi 1962).

Le Président du conseil syndical peut recommander, indiquer ou demander devant le tribunal le paiement à un ou des copropriétaire(s) négligent(s) après le vote du conseil syndical (art. 67 du règlement type).

- Y a-t-il eu des réformes récentes relatives à cette question ?

Non. La dernière réforme importante a été votée 1983.

- Comment la mise aux normes des bâtiments est-elle pensée et budgétée?

En principe les normes ne sont pas rétroactives.

Toutefois, certaines normes sont appliquées obligatoirement à quelques bâtiments existants ou leur application est recommandée. C'est le cas des normes antisismiques. La loi oblige les départements et les communes à formuler un plan de promotion du réajustement antisismique des bâtiments et leur donne une compétence en matière de contrôle et/ou de recommandation aux propriétaires des bâtiments non-conformes.

En ce qui concerne le logement, en monopropriété ou en copropriété, les frais du diagnostic de capacité antisismique du bâtiment et les travaux de réajustement sont subventionnés par le gouvernement, les départements et les communes. Des avantages fiscaux (sur l'impôt sur le revenu et sur la taxe foncière) sont appliqués aux propriétaires qui ont effectué les travaux de réajustement. Et des prêts à faible intérêt sont proposés aux propriétaires par un établissement gouvernemental de financement de logement.

Pour le logement en copropriété, la loi a abaissé la majorité nécessaire pour le vote des travaux de réajustement nécessaires. Le syndicat de copropriétaires peut bénéficier de prêts à faible intérêt pour les travaux sur les parties communes.

- Existe-t-il des mécanismes permettant de mieux anticiper les dépenses liées aux gros travaux ?

Oui. Le règlement type préconise l'élaboration du programme de réfection de long terme (art. 32). Et beaucoup de copropriétés l'adoptent.

- Existe-t-il des partenariats publics/privés pour de gros travaux ?

Cela dépend de la définition du partenariat. Si le partenariat se définit comme un contrat formé par des plusieurs intervenants pour réaliser un objectif commun, il n'existe pas de partenariats publics/privés pour ce point. Si le partenariat est une forme d'actions coopératives, il y en a. Le cas des travaux de mise aux nouvelles normes antisismiques, évoqué ci-dessus, en constitue un bon exemple.

- Existe-t-il des montages financiers spécifiques pour ces partenariats ?

Non.

- En France, la loi pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (loi ALUR) promulguée en mars 2014, prévoit un fonds non remboursable pour inciter à réaliser les travaux de rénovation. Ce dispositif vous semble-t-il utile ?

Oui. Le fonds de travaux est très répandu au Japon. Il est utile même si les sommes épargnées ne sont pas toujours suffisantes pour réaliser des travaux de grande réfection.

- Est-il transposable dans d'autres systèmes ?

Au Japon, des coûts de travaux qui ne sont pas couverts par des fonds de travaux sont exceptionnellement versées par des copropriétaires.

- Connaissez-vous des systèmes similaires ?

D - Les politiques et les problèmes publics

- Quelles sont les politiques publiques relatives à la copropriété, ou qui ont une incidence sur elle, développées récemment et avec quels financements ?

Principalement, il y en a deux.

La première est la politique de réajustement des bâtiments aux normes antisismiques, déjà évoquée dans la section précédente.

La deuxième est la politique de démolition-reconstruction des bâtiments en copropriété à usage d'habitation.

La loi de 1962 a été réformée en 1983 pour mettre en place le système de la démolition-reconstruction. La majorité en nombre des quatre cinquièmes des copropriétaires et des voix est demandée pour le vote d'une démolition-reconstruction (art. 62). Des copropriétaires participant à l'opération de démolition-reconstruction peuvent demander la vente des droits des copropriétaires qui n'y participent (art. 63).

Ensuite la loi sur la facilitation de la démolition-reconstruction des copropriétés à usage d'habitation a été promulguée en 2002. Elle autorise la création d'une « association de l'opération de démolition-reconstruction », personne morale constituée de la majorité des 3/4 des copropriétaires participants. Elle est maître d'ouvrage des travaux de démolition-reconstruction (art. 6 et 9 de la loi de 2002) La loi admet la transformation des droits sur l'immobilier qui va être démoli en droits sur l'immobilier qui va être reconstruit, après le vote de l'assemblée générale de l'association (vote à la majorité des quatre cinquièmes des membres de l'association - art. 55-57 de la loi de 2002)

Enfin, des subventions sont accordées par le gouvernement et les collectivités territoriales pour des coûts relatifs à la conception du projet, à la démolition et à l'aménagement des équipements communs, tels que les couloirs communs, les escaliers communs et les ascenseurs. Les membres de l'association de l'opération de démolition-reconstruction peuvent bénéficier de prêts à taux faibles par un établissement gouvernemental de financement de logement ainsi que des avantages fiscaux.

Les copropriétaires non-participants reçoivent quant à eux une indemnisation de leurs droits de la part de l'association. Des locataires ne peuvent participer à l'opération. L'association, l'Etat et/ou les collectivités territoriales ont l'obligation d'assurer la stabilité de l'habitat des copropriétaires qui veulent déménager et des locataires.

En 2014, la loi sur la facilitation de la démolition-reconstruction des copropriétés à usage d'habitation de 2002 a été réformée pour établir un nouveau système, celui de la vente du terrain du bâtiment en copropriété à l'usage d'habitation. La commune qui a la compétence de délivrance de la confirmation de construire ou le département, qui est toujours doté de cette compétence, peuvent constater le manque de capacité antisismique de bâtiment situés sur leur territoire. Pour le conseil syndical du bâtiment constaté, il y a deux choix. Il peut demander à la commune ou au département compétents que le bâtiment soit reconnu comme « à éliminer » ou « à ajuster aux normes de capacité antisismique » après le vote de l'assemblée générale des copropriétaires avec la majorité simple du nombre de copropriétaires et des voix. L'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment en copropriété reconnu comme « à éliminer » peut voter la vente de son terrain avec la majorité de quatre cinquièmes du nombre des copropriétaires et des voix. Le vote porte sur l'acheteur, le prix de vente et le mode de calcul de la répartition de la somme totale. Une « association de l'opération de la vente de terrain » est fondée avec la majorité des 3/4 des copropriétaires participants. Cette l'association obtient tous les droits sur l'immobilier, soit par l'achat de la part des copropriétaires qui ne participent pas à l'opération, soit par un apport de fond. L'association vend l'immobilier à l'acheteur, en général un promoteur immobilier. Celui-ci démolit le

bâtiment périlleux. Pour la nouvelle construction, le promoteur n'est pas obligé de faire un bâtiment en copropriété à usage d'habitation. S'il choisit cette option, le maître d'ouvrage peut bénéficier d'un coefficient d'occupation des sols plus élevé.

- Les professionnels de la gestion sont-ils dotés d'organisations professionnelles comme en France ?

Oui et non. Certaines des sociétés de gestion qui emploient des professionnels appartiennent à la *Condominium management companies association*. Mais les professionnels ne disposent pas d'organisations représentatives autonomes.

- Ces organisations sont-elles puissantes, influent-elles sur les décisions publiques ?

Oui. La *Condominium management companies association* est désignée par le Ministre du territoire, de l'infrastructure et des transports comme organisme chargé de l'examen et de la formation des professionnels de la gestion de copropriété. Elle est aussi un lobby pour la réforme des lois sur la copropriété ainsi que des budgets du gouvernement pour des actions publiques relative à la copropriété.

- Les copropriétaires sont-ils dotés d'organisations représentatives, aux plans local ou national ?

De unions de syndicats de copropriétaires se sont constituées à la fois au niveau national et au niveau départemental (il en existe dans 18 départements). Les adhérents sont majoritairement des syndicats de grande copropriété. L'une, au niveau national, s'appelle l'Union nationale des syndicats de copropriétaires à usage d'habitation. Mais l'adhésion à ces organismes est complètement facultative.

- Peut-on dire qu'ils constituent un groupe d'intérêt distinct des autres propriétaires immobiliers ?

Oui. L'Union nationale des syndicats de copropriétaires à usage d'habitation fait de temps en temps des demandes et des propositions au gouvernement. En juillet 2017, elle a donné un avis favorable à la suppression d'une interdiction à la location des chambres meublées, au ministère du territoire, de l'infrastructure et des transports. Au niveau local, des actions peuvent être similaires.

- Les organisations qui représentent ou prétendent représenter les copropriétaires sont elles des interlocutrices des pouvoirs publics (localement ou nationalement) ?

L'Union nationale envoie son Président ou d'autres représentants auprès de commissions ministérielles et de groupes d'études en vue d'exprimer les opinions des copropriétaires.

- Les difficultés des copropriétés, leur dégradation peuvent-elles être prises en charge par les pouvoirs publics ? Font-elles l'objet de politiques publiques ?

Même si le problème n'est pas pris en compte au Japon comme il l'est en France, la dégradation des bâtiments en copropriété est remarquée par la puissance publique au Japon.

Annexe 5 : La copropriété au Québec, par Gaële Gidrol-Mistral

Première partie I. Questions sur l'état des lieux du droit de la copropriété

A- Champ d'application de la copropriété

- *Existe-t-il des régimes de copropriété distincts selon la nature des activités dans l'immeuble ?*

Au Québec, il existe deux régimes de copropriété qui s'appliquent aux immeubles à vocation résidentielle ou mixte (résidentiel et commercial) : la copropriété divise et la copropriété indivise.

L'article 1010 C.c.Q prévoit ainsi que :

La copropriété est la propriété que plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit.

Elle est dite par indivision lorsque le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien.

Elle est dite divise lorsque le droit de propriété se répartit entre les copropriétaires par fractions comprenant chacune une partie privative, matériellement divisée, et une quote-part des parties communes.

La copropriété par indivision fait l'objet d'un chapitre dans le livre du droit des biens et met en place des règles assurant la gestion durable et stable de ce type de copropriété (articles 1012 à 1037).

En bref, il y a copropriété par indivision lorsque des indivisaires détiennent des droits de propriétés concurrents sur un même bien et que chacun est investi privativement d'une quote-part du droit relative à ce bien (art. 1010 C.c.Q). Les parts des indivisaires sont présumées égales (art. 1015 C.c.Q). Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif, lesquels, se trouvent dans son seul patrimoine (art. 1015 C.c.Q). L'indivision naît le plus souvent d'un contrat, d'une acquisition en commun (art. 1052, 2252 C.c.Q), mais elle peut également résulter de l'ouverture d'une succession (art. 613 C.c.Q. et ss) ou bien de la loi ou d'un jugement (art 1012, 889 C.c.Q)¹²⁸.

Les conventions d'indivision peuvent mettre en place des clauses assurant le report du partage pour une durée de 30 ans et ces clauses peuvent être tacitement et automatiquement renouvelables¹²⁹.

Le professeur Pierre-Claude Lafond décrit la copropriété indivise comme suit :

On peut prétendre que l'indivision constitue une modalité de la propriété individuelle, car la propriété s'y exprime sous une forme collective. Elle ne modifie pas la structure du droit auquel elle s'attache. Comme dans la propriété individuelle chacun est propriétaire du bien commun¹³⁰.

Contrairement à l'indivision qui peut s'établir par simple contrat, la copropriété divise nécessite l'accomplissement de formalités requises par la loi.

L'article 1038 C.c.Q. dispose en effet que : *La copropriété divise d'un immeuble est établie par la*

¹²⁸ Denys-Claude Lamontagne, *Biens et propriétés*, 7e éd, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013 aux pp 244-245. [Lamontagne].

¹²⁹ Gaële Gidrol-Mistral, *L'affectation à un but durable, vers une nouvelle forme d'appropriation des biens communs ? Réflexions autour de l'article 1030 du Code civil du Québec*, RGD, 2016 (1) 95-140.

¹³⁰ Pierre-Claude Lafond, *Précis de droit des biens*, 2e ed, Montréal, Les éditions Thémis, 2207 à la p 517 [Lafond].

publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

La copropriété divisée établie par une ou plusieurs personnes consiste dans la répartition du droit de propriété d'un immeuble en fractions comprenant chacune une partie privative (matériellement divisée) et une quote-part des parties communes (art. 1010, 1038 C.c.Q). En ce sens, la copropriété divisée se démarque de la copropriété indivise, où le droit de propriété ne s'accompagne pas de la division matérielle du bien (art 1010 C.c.Q). De plus les normes visant les modes d'établissement et d'organisation de la copropriété divisée sont plus rigides¹³¹.

La copropriété divisée, quant à elle, se définit, selon le professeur Pierre-Claude Lafond, comme un régime mixte de propriété individuelle et de propriété collective dans lequel le droit de propriété s'exerce à la fois sur les parties exclusives et sur les parties communes¹³².

Le professeur Denys-Claude Lamontagne souligne que certains juristes ont tendance à adopter une conception unitaire de la copropriété divisée, envisagée comme une propriété collective ou une indivision organisée¹³³ :

D'aucuns insistent sur le caractère dualiste de cette forme de copropriété, combinaison ou régime mixte de propriété individuelle et collective¹³⁴. Chaque copropriétaire est à la fois propriétaire d'une partie privative et copropriétaire indivis des parties communes. D'autres juristes, estiment finalement que l'accent doit être mis sur la fraction de copropriété ou, plus précisément, sur le droit de propriété réparti par fractions¹³⁵.

Lamontagne, pour sa part, favorise cette troisième et dernière position¹³⁶.

En outre, à son avis, tant la copropriété indivise que la copropriété divisée peuvent être comprises comme de nouveaux phénomènes de société :

La copropriété par indivision apparaît comme un phénomène social de la première importance, relativement nouveau, témoignant à la fois de la cherté des immeubles, de la hausse des frais qui y sont relatifs, de la rareté des terrains (surtout en milieu urbain), des changements survenus dans le droit matrimonial (patrimoine familial), etc.¹³⁷

[...]

La copropriété divisée est un phénomène récent au Québec puisque les articles 441 b et s du *Code civil du Bas-Canada*, auxquels ont succédé les articles 1038 C.c.Q, ont été adoptés en 1969 seulement. La cherté des terrains et de la main d'œuvre, les contraintes résultant de la législation en matière de logement et le vieillissement de la population expliquent en grande partie ce développement. Par ailleurs, le copropriétaire échappe à la plupart des obligations d'entretien d'un propriétaire individuel, mais au prix d'une certaine dépendance, les décisions de la majorité l'emportant. [De plus], l'absence de sentiment d'appartenance rend

¹³¹ Lamontagne, *supra* note 1 à la p 271.

¹³² Lafond, *supra* note 3 à la p 584.

¹³³ Lamontagne, *supra* note 1 à la p 272 faisant référence aux auteurs Roger Comptois et Christian Larroumet.

¹³⁴ *Ibid*, faisant référence à l'auteur Francine Vallée Ouellet.

¹³⁵ *Ibid*, faisant référence aux auteurs Henri Mazeaud, Léon Mazeaud, Jean-François Mazeaud et François Chaba.

¹³⁶ *Ibid* à la p 272.

¹³⁷ *Ibid* à la p 242.

parfois difficile cette forme de vie communautaire »¹³⁸.

- *Existe-t-il des dispositions spécifiques pour mieux encadrer les activités selon leur nature ?*

La nature des activités de l'immeuble, dans les deux types de copropriété est déterminée par la **destination de l'immeuble** telle que définit dans la convention d'indivision ou dans l'acte constitutif de copropriété (art 1053 C.c.Q), qui se trouve compris dans la déclaration de copropriété (y compris le règlement de l'immeuble – art. 1057 C.c.Q.).

Des restrictions peuvent être imposées aux droits d'un copropriétaire sur sa partie exclusive ou sur les parties communes si elles sont (a) justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation (art. 1056 et 1063 C.c.Q) ou (b) justifiées par la destination de la partie privative ou celle des parties communes (art 1056 C.c.Q).

De ce fait, malgré la grande liberté contractuelle des copropriétaires, certaines clauses demeurent interdites et ne peuvent être prévues dans la déclaration (art 1056 C.c.Q). Ainsi, l'unité de l'immeuble, son intégrité, son esthétique peuvent justifier certaines restrictions. Ainsi sont valides les stipulations qui obligent tous les copropriétaires à soumettre au conseil d'administration les plans de modification de sa partie privative ou à en obtenir l'approbation préalable¹³⁹.

Toutefois, l'article 1056 C.c.Q possède ses limites. À titre d'illustration, le professeur Pierre-Claude Lafond relève l'exemple suivants :

« A été annulé une modification au règlement d'un immeuble de luxe prohibant les animaux domestiques, tant dans les parties exclusives que dans les parties communes, au motif que la destination de l'immeuble ne justifiait pas pareille distinction¹⁴⁰. Par contre, dans le même ordre idée, une clause qui accorde au conseil d'administration du syndicat la discrétion pour déclarer qu'un animal, domestique ou autre est nuisible et doit être gardé à l'intérieur d'une partie privative est parfaitement valide¹⁴¹ ».

De plus dans le même ordre d'idée, l'article 1016 C.c.Q prévoit que « chaque indivisaire peut se servir du bien indivis, à la condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires ».

- *Existe-t-il des copropriétés sans habitat ?*

A priori, rien ne semble empêcher la copropriété indivise ou divise sans habitat (c.a.d destination résidentielle). Il faudrait que je fasse une recherche supplémentaire pour vérifier cette possibilité mais dans le code rien ne l'empêche. Il semble en effet possible de prévoir une destination de l'immeuble réservée à des activités professionnelles ou commerciales.

- *Est-il facile de passer d'un régime à l'autre ?*

Pour passer d'un type de copropriété à l'autre (en fait très souvent de l'indivis au divis), le législateur québécois a expressément prévu la possibilité de convertir un immeuble en copropriété indivise en copropriété divise à l'article 1031 C.c.Q :

¹³⁸ *Ibid* à la p 270.

¹³⁹ Lafond, *supra* note 3 à la p 624 référant à *Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c Morgan*, 2002 CanLII 62035 (QC CA) et à *Talbot c Guay*, 1992 CanLII 3592 (QC CA).

¹⁴⁰ *Ibid* à la p 621 référant à *Wilson c Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, 1996 CanLII 4562 (QC CS).

¹⁴¹ *Ibid* à la p 622 référant à *Miller c Syndicat des copropriétaires de «Les résidences Sébastopole centre»*, 1996 CanLII 4663 (QC CS).

« Malgré toute convention contraire, les trois quarts des indivisaires, représentant 90% des parts, peuvent mettre fin à la copropriété indivise d'un immeuble principalement à usage d'habitation pour en établir la copropriété divise. Les indivisaires peuvent satisfaire ceux qui s'opposent à l'établissement d'une copropriété divise et qui refusent de signer la déclaration de copropriété en leur attribuant leur part en numéraire; la part de chaque indivisaire est alors augmentée en proportion de son paiement ».

Cette disposition peut donc être qualifiée d'ordre public. L'exigence d'une majorité qualifiée s'accorde avec celle prévue aux articles 1098 et 1108 C.c.Q :

« 1098. Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

1° Qui changent la destination de l'immeuble;

2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;

3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif.

1108. Il peut être mis fin à la copropriété par décision des trois quarts des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires.

La décision de mettre fin à la copropriété doit être consignée dans un écrit que signent le syndicat et les personnes détenant des hypothèques sur tout ou partie de l'immeuble. Cette décision est inscrite au registre foncier, sous les numéros d'immatriculation des parties communes et des parties privatives. »

Bien que le C.c.Q. ne le prévoit pas expressément, le consentement des créanciers hypothécaires doit être obtenu afin que le projet de conversion puisse financièrement et juridiquement se réaliser. L'hypothèque détenue sur l'ensemble de l'immeuble se subdivise, quant à elle, entre les fractions établies dans la déclaration de copropriété (art 1051 C.c.Q)¹⁴². Aussi, l'immeuble que l'on entend soumettre au régime de la copropriété divise doit faire l'objet d'un plan cadastral immatriculants les parties privatives et communes (art. 3030, 3041 C.c.Q)¹⁴³.

Au surplus l'opération doit respecter la législation sur la conversion des logements locatifs en copropriété¹⁴⁴.

En effet, il faut également tenir compte de l'incidence directe de la *Loi sur la Régie du logement* (RLRQ, c. R-8-1) en cas de conversion d'un immeuble locatif, indivis ou non en copropriété divise. Un immeuble locatif est celui qui comporte ou a comporté au moins un logement au cours des dix années précédant la demande d'autorisation de convertir (art. 51). Échappent toutefois à l'application de la Loi, le nouvel immeuble ou l'immeuble presque entièrement reconstruits alors qu'aucun des nouveaux logements n'a été offert en location¹⁴⁵.

La loi instaure deux régimes. Sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, la conversion est interdite, sauf dérogation accordée par la municipalité concernée, mais la conversion reste

¹⁴² *Ibid* à la p 576.

¹⁴³ Lamontagne, *supra* note 1 à la p 275.

¹⁴⁴ *Ibid* à la p 576.

¹⁴⁵ *Ibid*.

possible si tous les logements sont occupés par des propriétaires indivis (art. 51). À l'extérieur du territoire montréalais, la conversion est permise, sauf si une restriction est imposée par la municipalité impliquée. Si tel est le cas, la conversion d'avère toutefois possible lorsque tous les logements sont occupés par des indivisaires (art. 51 et ss)¹⁴⁶.

De l'avis du professeur Lamontagne, « le législateur ne veut pas que la copropriété soit établie au détriment des locataires, qui se voient octroyer certaines garanties (renforcement du principe du maintint dans les lieux, droit de préemption etc.) »¹⁴⁷.

En raison d'un moratoire imposé par la Régie du logement pour éviter une augmentation des prix des immeubles locatifs restreignant à Montréal la possibilité de convertir les copropriétés résidentielles indivises en copropriétés divisées (C.c.Q. art.1031; *Loi sur la régie du logement*, RLRQ c. R-8.1, art. 51), de nombreux immeubles résidentiels sont soumis au régime de l'indivision. Cette situation engendre deux régimes juridiques distincts applicables aux copropriétés résidentielles, l'immeuble pouvant être soumis soit aux règles de la copropriété divisée (situation de la majorité des nouveaux projets immobiliers à Montréal), soit à celles de la copropriété indivise.

Mais l'inverse devrait être également possible en respectant alors la règle de la double majorité requise pour mettre fin à la copropriété divisée (article 1097 C.c.Q.).

Si au moment de la constitution d'une copropriété divisée, les règles impératives de forme et de fond ne sont pas respectées, la copropriété sera régie par le régime juridique de la copropriété indivise (art. 1059 C.c.Q.).

S'il s'agit de passer du résidentiel au commercial et vice-versa ou de passer d'un régime exclusif à un régime mixte, il suffit de respecter les règles de vote de changement de la destination de l'immeuble.

- *Ces régimes sont-ils impératifs ?*

Les règles du Code civil du Québec sont en principe supplétives sauf quelques dispositions d'ordre public.

En effet, la majorité des dispositions du Code civil du Québec sur la copropriété divisée et indivise ne sont pas d'ordre public et les conventions d'indivision ou déclarations et règlements de copropriété peuvent prévoir des règles dérogeant aux dispositions du code civil. L'article 1053 précise d'ailleurs la nature contractuelle de la déclaration de copropriété divisée. Ainsi, les règles du C.c.Q s'appliqueront seulement à titre supplétif (art. 9 C.c.Q). Chaque copropriété a donc ses particularités.

- *Ont-ils une valeur constitutionnelle ?*

Non.

- *Quelle est la portée de la protection constitutionnelle ?*

La seule protection constitutionnelle est celle des droits fondamentaux des copropriétaires puisque au Québec, le C.c.Q s'applique en harmonie avec la *Charte des droits et libertés de la personne* (protection verticale mais aussi horizontale). Voir la disposition préliminaire du Code civil.

Le professeur Pierre-Claude Lafond indique que peu importe la destination de l'immeuble, le respect de la *Charte des droits et libertés de la personne* s'impose afin d'éviter toute forme de

¹⁴⁶ *Ibid.*

¹⁴⁷ Lamontagne, *supra* note 1 à la p 273.

discrimination¹⁴⁸.

- *A quelles occasions a-t-elle été invoquée ?*

Notamment, dans une désormais célèbre affaire de la Cour suprême du Canada, *Amselem c. Syndicat Northcrest* (CSC 2004).

Dans cette affaire, certains copropriétaires, de confession juive, pratiquaient leur religion de façon orthodoxe. « Pour célébrer cette fête le juif pratiquant doit, pendant une période de huit jours à compter du coucher du soleil de la première journée, résider dans une souccah à savoir une petite cabane de bois ou de toile avec un toit ouvert vers le ciel et couvert seulement de branches de sapin ou de bambou, puisque le toit doit demeurer en grande partie à ciel ouvert »¹⁴⁹.

Or, la déclaration de copropriété comportait plusieurs restrictions imposées aux copropriétaires, visant essentiellement l'interdiction de poser quoi que ce soit sur les balcons, les patios et les galeries, de les fermer ou de les isoler de quelque façon que ce soit, et en général, prescrivant que tous les éléments extérieurs contribuant à l'harmonie de l'ensemble ne peuvent en aucun cas être modifiés, même s'ils font partie des parties communes à usage restreint. Les balcons, patios et terrasses, utilisés par les copropriétaires, étaient des parties communes à usage restreint. Qui plus est, la déclaration prohibait également l'installation de décorations extérieures et, sous réserve des dispositions des lois et règlements d'application générale, comportait également l'interdiction d'entreposer quoi que ce soit sur un balcon ou une galerie, autre que du mobilier usuel d'extérieur, sans l'approbation écrite préalable des administrateurs. Les copropriétaires plaidaient donc atteinte à leur liberté fondamentale de pratiquer leur religion, avec l'accent mis sur l'aspect discriminatoire par la conduite du syndicat et de ses administrateurs¹⁵⁰.

En appel, le juge, citant l'auteur Daniel Proulx¹⁵¹, constate que la Charte va beaucoup plus loin que la simple prohibition de la discrimination dans certaines activités. En effet, celle-ci prohibe la discrimination dans tout acte juridique, l'acte juridique par excellence étant évidemment le contrat. Ce raisonnement fut confirmé par la Cour suprême¹⁵². Selon une décision majoritaire de la CSC, le droit fondamental du copropriétaire (liberté de religion) a eu préséance sur les droits collectifs des copropriétaires.

- *Comment le respect des règles collectives de la copropriété et celui des droits et libertés fondamentaux des copropriétaires s'articulent-ils ?*

Dans l'affaire *Amselem*, l'intérêt de la collectivité de la copropriété (établi par la destination de l'immeuble) se heurtait au droit d'un copropriétaire d'installer un ouvrage (à caractère religieux) sur son balcon.

Il en résulte que la déclaration de copropriété rédigée est susceptible de produire un effet discriminatoire et qu'en conséquence, ce contrat censé lier tous les copropriétaires pourrait ne pas produire des effets identiques à l'égard de tous¹⁵³.

¹⁴⁸ Lafond, *supra* note 3 à la p 600.

¹⁴⁹ *Amselem c Syndicat Northcrest*, 2002 CanLII 41115 (QC CA) à la p 1897.

¹⁵⁰ Pierre-G Champagne, *Développements récents en droit de la copropriété divise* (2001), Service de la formation permanente du Barreau du Québec, Montréal, Éditions Yvons Blais, EYB2001DEV285, 2001.

¹⁵¹ *Ibid.*

¹⁵² *Syndicat Northcrest c Amselem*, [2004] 2 RCS 551, 2004 CSC 47 (CanLII).

¹⁵³ Yves Papineau, *Développements récents en droit de la copropriété divise* (2015), Service de la formation continue du Barreau du Québec, Montréal, Éditions Yvons Blais, EYB2015DEV2286.

Pour illustrer le choc potentiel entre le contrat collectif que constitue la déclaration de copropriété et les droits individuels des copropriétaires, l'auteur Yves Papineau utilise l'affaire Syndicat des copropriétaires le Verre-Bourg c Delarosbil »¹⁵⁴ :

« Ce litige, qui s'est soldé par un désistement de la demanderesse, constituait en une demande d'injonction à l'encontre d'un copropriétaire souffrant de surdité et de la maladie de Ménière afin que celui-ci se départisse de son chien-guide, interdit pas la déclaration de copropriété. S'opposaient donc des droits individuels garantis par la Charte (non-discrimination fondée sur le handicap et droit à la sécurité) et des droits collectifs (respect de la déclaration de copropriété liant les copropriétaires) »¹⁵⁵.

Au sujet de l'application de la *Charte des droits et libertés de la personne* à la copropriété divise, Papineau relève deux décisions du Tribunal des droits de la personne :

Premièrement, dans *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c Syndicat des copropriétaires Les Condominiums Sainte-Marie*, une dame souffrant d'un handicap, avait demandé au Syndicat de lui attribuer une place de stationnement précise à proximité de l'entrée de l'immeuble. Or, cette place était déjà attribuée à une autre dame souffrant elle aussi d'un handicap et donc, ayant tout autant besoin de la proximité à l'immeuble conférée par ce stationnement. Le Tribunal a déterminé que le syndicat avait l'obligation d'intervenir¹⁵⁶.

« [89] [...] Il est évident, à la lecture des articles précédemment mentionnés, que le Syndicat avait non seulement le pouvoir d'agir, mais également l'obligation de mettre fin à toute situation de discrimination vécue par un des copropriétaires. [...]

[93] Le Syndicat se devait donc de gérer l'attribution de cet espace de stationnement « en personne raisonnablement prudente et diligente » et d'utiliser son pouvoir discrétionnaire dans le respect de la Charte. Ainsi, au moment où les membres du Syndicat se sont réunis pour discuter de la demande d'accommodement de madame Myrand, ils n'avaient pas de choix à soulever quant à savoir s'ils devaient ou non intervenir. Ils devaient uniquement décider si une situation de discrimination prévalait bel et bien et si une contrainte excessive les empêchait d'accepter l'accommodement demandé, c'est-à-dire le transfert des droits de location de l'emplacement de stationnement « R » de madame Nolet à madame Myrand. [...]

[114] Selon le Tribunal, le troisième argument, ayant trait au handicap de madame Nolet qui ferait en sorte qu'étant en présence de deux personnes souffrant d'un handicap, le Syndicat était justifié de ne pas intervenir, doit également être rejeté »¹⁵⁷.

La doctrine considère toute de même particulier le fait que le Tribunal impose au Syndicat un devoir de veiller à l'application de la Charte, allant même jusqu'à lui imposer implicitement l'obligation d'agir en arbitre lorsque confronté à deux personnes souffrant d'un handicap¹⁵⁸.

Il existe un autre cas où le Tribunal a imposé ce rôle d'arbitre non pas à un Syndicat, mais bien à un organisme qui était également copropriétaire et membre du syndicat de

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ *Ibid.*

¹⁵⁶ *Ibid.*

¹⁵⁷ *Ibid* référant à *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c Syndicat des copropriétaires «Les Condominiums Sainte-Marie»*, 2010 QCTDP 1 (CanLII).

¹⁵⁸ *Ibid.*

copropriété. Dans *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c Coopérative d'habitation L'Escale de Montréal*, la Coopérative défenderesse était membre du Syndicat de la copropriété Communauté Milton Park. Elle possédait quelques unités et les louait. En raison de son invalidité, madame Cartier avait fait la demande à la Coopérative de se voir attribuer un appartement spécifique en raison de l'accès à un ascenseur ; or, la Coopérative avait refusé au motif qu'une personne seule ne pouvait occuper un logement 4½ pièces, en vertu des normes d'occupation minimales réglementaires enchâssées à la déclaration de copropriété¹⁵⁹.

En plus de déclarer la norme d'occupation minimale discriminatoire, le Tribunal écrivait ceci dans son jugement :

« [60] Il a été invoqué par les défendeurs que si la Coop l'Escale avait dérogé à la norme d'occupation minimale dans le but de permettre à Sara Cartier d'obtenir l'appartement # 302, elle aurait été passible de sanctions, l'une d'entre elles étant particulièrement inquiétante pour la Coop : la perte du droit de consentir des baux prévue à l'article 8.3.4.2 de la déclaration de copropriété . Toutefois, cette sanction potentielle n'est pas imposée de façon automatique et relève ici de la pure hypothèse, surtout dans la mesure où il est difficile d'imaginer qu'un arbitre aurait imposé une telle sanction à la Coop l'Escale pour la « punir » d'avoir respecté son obligation d'accommodement raisonnable en vertu de la Charte, qui est une loi d'ordre public à caractère quasi-constitutionnel et qui prime bien évidemment sur la déclaration de copropriété liant les parties. Dans les circonstances, le Tribunal ne croit pas que la *crainte de se voir imposer une telle sanction équivaille à une contrainte excessive* »¹⁶⁰.

Ce que semble suggérer le Tribunal dans l'extrait précité est que la Coop l'Escale aurait dû ignorer ses obligations contractuelles – contenues à la déclaration de copropriété – et privilégier l'application de la Charte par la mise en place d'un accommodement¹⁶¹.

Un autre exemple donne une conclusion différente. Dans « *Boivin c Syndicat des copropriétaires Terrasses Le Jardin Durocher inc.* », un copropriétaire s'opposait à l'installation de caméras de surveillance à l'entrée de l'édifice et au garage au motif qu'il s'agit d'une atteinte à son droit à la vie privée. L'installation des caméras a été approuvée en assemblée générale par une majorité (87%) de copropriétaires suite à de nombreux incidents de vol et de vandalisme. La Cour a conclu que l'installation des caméras dans parties communes de l'immeuble ne constituaient pas une atteinte au droit à la vie privée du demandeur puisque le but recherché n'est pas d'enquêter sur les copropriétaires de l'immeuble ni d'utiliser leur image à quelque fin que ce soit, d'une part, et que seulement deux personnes désignées auraient accès aux images captées par ces caméras.

- *Existe-t-il des régimes de copropriété mêlant propriété publique et propriété privée ? Avec des droits distincts ?*

Il ne semble pas y avoir de régime particulier pour ce type de situation actuellement.

- *Selon la nature des activités et des occupants, les droits de vote sont-ils différents, de même que les instances représentatives des copropriétaires ?*

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ *Ibid* référant à *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse c Coopérative d'habitation L'Escale de Montréal*, 2008 QCTDP 1 (CanLII).

¹⁶¹ *Ibid.*

La nature des activités du propriétaire ou des occupants n'a aucune incidence sur l'exercice du droit de vote, tant en copropriété divise qu'en copropriété indivise, le droit de vote étant attaché à la quote-part indivise ou à la fraction (copropriété divise).

Le locataire n'a aucun droit de vote.

En copropriété divise, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à la valeur relative de sa fraction (1090 CCQ). Il existe 3 exceptions :

- Le promoteur : le nombre de voix dont il dispose est plafonné à 60% de l'ensemble des voix pour les 2^e et 3^e années suivant l'inscription de la déclaration de copropriété
- Le copropriétaire en défaut d'acquitter sa part des charges communes depuis plus de trois mois est privé de son droit de vote
- Le syndicat qui acquiert une partie privative ne dispose pas du droit de vote afférent à cette fraction

En copropriété indivise, les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts. Les décisions visant à aliéner le bien indivis, à le partager, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications substantielles sont prises à l'unanimité. Il existe une présomption d'égalité des parts mais la convention d'indivision peut prévoir une autre répartition (art. 1015 C.c.Q.).

- *Existe-t-il au sein de la copropriété des instances pour représenter des intérêts autres que ceux des copropriétaires ?*

Non. Mais rien ne semblerait l'empêcher si la représentation d'intérêts autres que ceux des copropriétaires était prévue dans la convention des indivisaires en copropriété indivise ou dans l'acte constitutif de copropriété en copropriété divise (art 9 C.c.Q.).

- *Quelles sont les règles qui actuellement génèrent le plus de blocages dans les délibérations ?*

En copropriété indivise, la règle demeure l'unanimité. L'article 1026 CcQ alinéa 2 précise que : « les décisions visant à aliéner le bien indivis, à le partager, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications substantielles sont prises à l'unanimité ».

Il n'est pas toujours aisé de déterminer si les changements envisagés constituent des modifications substantielles et seront par conséquent soumis au vote à l'unanimité. Les conventions des indivisaires, qui pourraient prévoir de manière plus précise quels types de situations requièrent un vote unanime sont rares, d'une part, et sont moins limpides que la loi, d'autre part.

De plus, il convient de noter que, selon Pierre-Claude Lafond, l'action en partage en cas de désaccord peut devenir une forme de chantage à l'égard des autres indivisaires si elle est exercée par un copropriétaire de mauvaise foi, favorisant ainsi le maintien de l'indivision¹⁶².

Aussi, de l'avis de Denys-Claude Lamontagne, l'indivision comporte plusieurs inconvénients inhérents à la propriété collective soit la : « possibilité de décès, d'absence, de faillite ou incapacité des indivisaires ; non-paiement de sa quote-part des charges communes par un indivisaire, problèmes de droit matrimonial, de financement hypothécaire etc »¹⁶³.

¹⁶² Lafond, *supra* note 3 à la p 564.

¹⁶³ Lamontagne, *supra* note 1 à la p 267.

En copropriété divise, l'article 1072 CCQ prévoit que : « Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes [...] »

Plusieurs copropriétaires ont intenté des recours parce que le conseil d'administration n'avait pas soumis l'augmentation des contributions aux charges communes au vote de l'assemblée des copropriétaires. Pourtant cette disposition est claire : le conseil d'administration n'a aucune obligation de soumettre son budget au vote. Il suffit de consulter l'assemblée des copropriétaires.

De plus, les copropriétaires peuvent jouir librement de leur part, à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires (art. 1063 C.c.Q), ce qui pourrait, à notre avis, être source de conflit. Les conditions d'utilisation des parties privatives et de jouissance des parties privatives et de jouissance des parties communes sont déterminées dans le règlement de l'immeuble dans le but d'harmoniser les droits de tous les copropriétaires (art 1054 C.c.Q). Ces restrictions portent habituellement sur le bruit, l'utilisation des entrées communes, l'usage des balcons, les antennes de télévision, les systèmes de climatisation, les animaux et le maintien de l'apparence extérieure du bâtiment¹⁶⁴. L'exercice de cette jouissance des parties communes doit, au surplus, se faire dans le cadre des limites fixées dans ce règlement de l'immeuble et aucun travaux ne peut être réalisé de l'initiative d'un seul propriétaire¹⁶⁵.

- *Est-il possible d'exproprier ou de modifier la gouvernance de « parties » de l'immeuble ?*

Pour ce qui est de la copropriété indivise, comme l'explique Pierre-Claude Lafond :

« Pour éviter le partage et régler le conflit qui les oppose, les copropriétaires indivisaires peuvent toujours désintéresser celui qui s'oppose au maintien de l'indivision en lui attribuant sa part (art 1033 C.c.Q.) Ce dernier conserve néanmoins le contrôle sur l'issue de la procédure puisque le choix lui revient d'être payé en nature ou en argent. Le paiement ne peut être effectué en nature que si sa part est facilement détachable du reste du bien¹⁶⁶.

[...]

Lorsque l'attribution procède en numéraire, la part de chaque indivisaire est alors augmentée dans la même proportion que son paiement (art 1033 al. 3 C.c.Q). Ce mécanisme fait obstacle à la seule solution possible en cas de désaccord, soit l'action en partage¹⁶⁷. »

En ce qui a trait à la copropriété divise, Lafond explique ce qui suit :

« L'obligation principale des copropriétaires consiste à respecter les règles prescrites dans la déclaration de la copropriété, soit la destination de l'immeuble, le règlement et les droits des autres copropriétaires (art 1063 C.c.Q.). Le défaut de les respecter peut donner lieu à des sanctions. Si par son refus de respecter la déclaration de copropriété, un copropriétaire cause un préjudice sérieux et irréparable soit au syndicat, soit à l'un des copropriétaires, l'un et l'autre sont concurremment habilités à requérir une injonction pour enjoindre l'auteur se conformer à la déclaration (art 1080 C.c.Q.). Si un copropriétaire fait défaut de respecter

¹⁶⁴ Lafond, *supra* note 3 à la p 625.

¹⁶⁵ *Ibid* à la p 626.

¹⁶⁶ 2967-6566 *Québec inc. c 2847-3254 Québec inc.*, 1996 CanLII 4555 (QC CS).

¹⁶⁷ Lafond, *supra* note 3 à la p 564.

l'injonction, les copropriétaires ou le syndicat peut aller jusqu'à demander la permission de vendre sa fraction »¹⁶⁸.

Le professeur souligne toutefois que certains auteurs jugent cette mesure excessive, celle-ci s'apparentant à une forme d'expropriation déguisée¹⁶⁹.

- *Quelles sont les grandes dates qui ont jalonné l'histoire de la constitution du droit de la copropriété (date et apports des principales lois) ?*

La copropriété divise existe depuis 1969 – année où sont entrées en vigueur les dispositions législatives encadrant cette pratique. Ensuite, il y a eu l'adoption du nouveau code civil du Québec en 1991 entré en vigueur en 1994 qui a modifié le régime de l'indivision.

B- Rapports des copropriétaires à l'immeuble :

- *Quelle est la forme sociale de la copropriété : société, association ou régime ad hoc comme la copropriété en droit français ?*

En copropriété divise, le législateur prescrit expressément que le syndicat de copropriétaires est formé dès la publication de la déclaration de copropriété. Il est une personne morale. En effet, le nouveau C.c.Q confère à la collectivité des copropriétaires, dès la publication de la déclaration de copropriété, le statut de personne morale et lui attribue le nom de syndicat (art 1039 C.c.Q) :

« 1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat. »

À ce titre, le syndicat a une personnalité distincte de ses membres, un nom, la pleine jouissance des droits civils et il est titulaire d'un patrimoine propre (art. 301, 302 C.c.Q). Il a la capacité s'ester en justice (art. 303, 1079 à 1081 C.c.Q). Les copropriétaires n'ont donc pas, comme par le passé à se regrouper ou à mandater l'un d'entre eux pour exercer des recours judiciaires ou s'en défendre¹⁷⁰. Il convient de noter qu'en l'absence de déclaration publiée, la loi ne crée pas de syndicat et l'entreprise qui administre l'immeuble n'acquiert pas ce statut particulier¹⁷¹.

Selon le professeur Pierre-Claude Lafond :

« Cet octroi législatif de la personnalité morale évacue toute possibilité que la communauté de copropriétaire puisse être considérée comme une société et la distingue de cette forme d'organisation. De la même façon, le patrimoine du syndicat ne s'étend pas à la propriété de l'ensemble de l'immeuble; seuls les copropriétaires ont un droit réel sur ce dernier. Il se compose plutôt des sommes reçues pour le paiement des charges communes, à titre de contribution au fond de prévoyance et, comme toute autre personne morale, des livres et

¹⁶⁸ *Ibid* aux pp 629-631. Voir aussi la décision *Banque Nationale du Canada c Cavanah*, 1999 CanLII 10837 (QC CS).

¹⁶⁹ *Ibid* à la p 631.

¹⁷⁰ Voir la décision *149022 Canada inc c Syndicat de maisons de ville Terrasse Brittany*, 2001 CanLII 39446 (QC CA).

¹⁷¹ Lafond, *supra* note 3 à la p 643 référant à *Vicanek c Services Redpath Inc*, 2002 CanLII 45352 (QC CQ).

registres de la copropriété (art 342 C.c.Q). Néanmoins comme tout autre copropriétaire, le syndicat peut acquérir et vendre des fractions ou des parties communes à usage restreint, s'il est autorisé à le faire par l'assemblée générale (art. 1076, 1097 (1) C.c.Q.)¹⁷² ».

En copropriété indivise, il n'existe pas de forme sociale prescrite par la loi. La copropriété indivise est une forme de modalité de la propriété expressément reconnue par le législateur dans le livre du droit des biens. Les indivisaires pourraient certainement choisir une forme sociale (société de personne par exemple) par convention.

Même si les indivisaires peuvent choisir une forme sociale particulière, comme la société, une nuance doit être relevée :

L'indivision et la société constituent toutes deux une communauté d'intérêts. Pourtant, il faut se garde de confondre l'une et l'autre, malgré les point de ressemblance qu'elles entretiennent (présence de plusieurs personnes, absence de personnalité morale, style de gestion, droit de retrait). L'indivision reste d'abord et avant tout une modalité de la propriété, c'est-à-dire une façon d'être titulaire du bien, qui peut naître ou non d'un contrat; la société en revanche constitue dans sa nature un contrat, une convention entre associés dans un but commun. L'indivision représente un état; la société est le résultat d'une intention¹⁷³.

[...]

L'article 2186 C.c.Q. exige de la société qu'elle soit créée pour l'exercice d'une activité, dans un esprit de collaboration, et dans le but que les associés se partagent les bénéfices pécuniaires qui en résultent. Or la présence d'une pareille activité ne doit aucunement être considérée dans la qualification de l'indivision. Si l'utilisation d'un immeuble à des fins de location peut générer la recherche d'un profit il en va différemment du titre de propriété sur cet immeuble dont la qualification ne dépend pas de quelque avantage financier, mais bien du rapport juridique qu'entretient le propriétaire avec son bien. Le seul but de l'indivision est de partager la propriété de biens, non les profits qui peuvent en découler¹⁷⁴.

Au surplus, l'existence d'une société implique la présence d'une intention véritable de former une société dans un esprit de collaboration, laquelle fait défaut en matière d'indivision stricte¹⁷⁵. L'article 2250 C.c.Q précise à ce propos que la simple indivision de biens entre des personnes ne présume pas de leur intention de s'associer.

VOIR AUSSI : Charline Bouchard et Lucie Laflamme, « La dérive de l'indivision vers la société : quand l'indivision se conjugue avec la société », (1999-2000) 30 RDUS 317.

- *Quel est l'organe ayant le pouvoir de gestion ?*

En copropriété divise, les pouvoirs de gestion sont confiés au conseil d'administration, dont les membres sont nommés par le syndicat de copropriétaires en assemblée.

Ainsi, le conseil d'administration est responsable de la gestion courante de l'immeuble. À ce titre, il est responsable de sa conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes, de la sauvegarde des droits relatifs à l'immeuble ou à la copropriété et s'occupe de toute autre opération

¹⁷² *Ibid* à la p 644.

¹⁷³ *Ibid* à la p 519.

¹⁷⁴ *Ibid* à la p 520.

¹⁷⁵ Voir *Desjardins c Meloche*, 2005 CanLII 30758 (QC CS).

d'intérêt collectif (art. 1039 C.c.Q)¹⁷⁶.

La sauvegarde des droits relatifs à l'immeuble comprend implicitement le devoir de s'assurer du respect de la destination de l'immeuble et de son règlement par les copropriétaires. Le conseil d'administration peut être poursuivi en justice s'il fait preuve de négligence à cet égard¹⁷⁷. En tant que gardien de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, il peut exercer les actions possessoires, pétitoires ou en bornage ou s'y défendre. Il a en outre la capacité d'assurer l'immeuble contre les risques usuels puisque la loi lui attribue un intérêt assurable, bien qu'il ne soit pas propriétaire de l'immeuble (art. 1073 C.c.Q). Le nouveau Code en fait d'ailleurs une obligation, laquelle trouve son fondement dans sa responsabilité des dommages causés par le vice de conception ou de construction des parties communes (art. 1077 C.c.Q)¹⁷⁸.

Les copropriétaires peuvent également confier à un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, le pouvoir de gestion. Il agit alors à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration.

Au Québec, peu de copropriétés divisées sont gérées ou administrées par un syndic professionnel ou un administrateur. C'est donc généralement le conseil d'administration qui dispose des pouvoirs qui relèvent de la simple administration. Les membres du CA sont nommés en assemblée par les copropriétaires. Le syndicat pourrait décider de nommer un syndic professionnel ou un administrateur agissant comme représentant des pouvoirs du CA.

Toutefois, malgré ce pouvoir octroyé au conseil d'administration, la planification de certaines dépenses ou décisions d'administration sera prise en assemblée des copropriétaires votant à la majorité (article 1096 C.c.Q.).

En copropriété indivise, les indivisaires administrent le bien en commun (article 1025 C.c.Q.), sous réserve de la nomination d'un gérant choisi, ou non, parmi l'un d'eux. Sous réserve de cette nomination, les règles de gestion prévoient la majorité pour l'administration courante du bien et l'unanimité pour les actes visant la disposition du bien (art. 1026 al 1 C.c.Q.).

Selon Pierre-Claude Lafond le C.c.Q instaure une mesure plus réaliste que l'ancien droit :

« Cette mesure apparaît plus réaliste que l'ancienne règle de l'unanimité en vigueur sous l'ancien droit, à la fois trop rigide et trop lourde. Elle vise à empêcher l'obstruction par un seul des indivisaires au bon fonctionnement de l'indivision »¹⁷⁹.

De l'accord des parties, la majorité qualifiée prescrite au premier alinéa de l'article 1026 C.c.Q pourrait cependant être modifiée dans la convention d'indivision, de façon à réduire ou à l'augmenter, allant même jusqu'à l'unanimité.

- *Quel est celui ayant le pouvoir de disposition des biens et des charges ?*

En indivision, les indivisaires ont le pouvoir de disposition des biens. Toutes les décisions importantes se prennent à l'unanimité des voix (1026 CCQ al 2).

¹⁷⁶ Lafond, *supra* note 3 à la p 646.

¹⁷⁷ Voir *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 (CanLII).

¹⁷⁸ Lafond, *supra* note 3 aux pp 646-647.

¹⁷⁹ *Ibid* à la p 549.

Quant au fait de déterminer si ce principe est d'ordre public, la doctrine est partagée.

VOIR À CE SUJET :

- Madeleine Cantin Cumyn, « L'indivision » dans Ernest Caparros (dir), Mélanges Germain Brière, coll. Bleue, Montréal, Wilson et Lafleur, 1993, à la p 339.
- François Frenette, « La copropriété par indivision : souplesse et déficience de la réglementation d'un état désormais durable », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 103, Développement récents en droit immobilier, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998 à la p 102.
- Serge Binette, « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec » dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, La réforme du Code civil, tome1, 1993 à la p 615.
- Éric Prud'homme, « Le maintien de l'indivision selon le Code civil du Québec » (1995) 29 RJT 191 à la p 202.

Le professeur Pierre-Claude Lafond affirme que la règle devrait être d'ordre public :

« Compte tenu des décisions visées à cet alinéa et de la nécessité d'une protestation de l'objet du droit de propriété pour chacun des indivisaires, la règle de l'unanimité se doit d'être d'ordre public. Toute autre possibilité nous paraît périlleuse. Dans certaines situations, notamment celles des indivisions à nombre limités de copropriétaires, l'application d'une règle décisionnelle différente emporterait le risque d'un contrôle absolu par le ou les indivisaires majoritaires. L'absence de mécanismes de protection spécifiques semblables à ceux en vigueur en matière de copropriété divise (art 1091, 1092, 1099 C.c.Q) et le respect du principe que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété sans sa volonté (art. 947, 952 C.c.Q) penchent en faveur d'une application stricte de la règle »¹⁸⁰.

Ainsi, suivant le principe établi à l'article 1026 C.c.Q, une aliénation doit fait l'objet d'un vote à l'unanimité. Les charges dépendent de leur quote-part (article 1019 C.c.Q.), mais cette disposition n'est pas d'ordre public et la convention d'indivision pourrait prévoir une autre répartition des charges. La modification de la participation aux charges semble donc relever de la règle de l'unanimité (décision importante).

En copropriété divise, le pouvoir de disposition des biens appartient au syndicat. Les actes de disposition doivent être approuvés par une double majorité en voix et en nombre (75% ou 90% des voix, selon le cas – 1097 et 1098 C.c.Q.).

- *Quel est le pouvoir de l'organe de gestion (syndic, administrateur) par rapport au pouvoir des propriétaires (au syndicat) ?*

Pour la copropriété indivise, l'article 1025 C.c.Q établit le principe général de l'administration collective du bien indivis. La propriété étant commune, les indivisaires administrent celui-ci en commun. Les articles suivant déterminent le sort de l'administration du bien indivis :

« 1026. Les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts.

Les décisions visant à aliéner le bien indivis, à le partager, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications substantielles sont prises à

¹⁸⁰ *Ibid* à la p 553.

l'unanimité.

1027. L'administration d'un bien indivis peut être confiée à un gérant choisi, ou non, parmi les indivisaires et nommé par eux.

Le tribunal peut, à la demande d'un indivisaire, désigner le gérant et fixer les conditions de sa charge lorsque le choix de la personne à nommer ne reçoit pas l'assentiment de la majorité, en nombre et en parts, des indivisaires, ou en cas d'impossibilité de pourvoir à la nomination ou au remplacement du gérant.

1028. L'indivisaire qui administre le bien indivis à la connaissance des autres indivisaires et sans opposition de leur part est présumé avoir été nommé gérant.

1029. Le gérant agit seul à l'égard du bien indivis, à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration. »

En ce qui a trait à la simple administration, le C.c.Q prévoit que :

« 1301. Celui qui est chargé de la simple administration doit faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien ou ceux qui sont utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné. »

Comme ces dispositions ne sont pas d'ordre public, les parties peuvent y déroger dans la convention d'indivision¹⁸¹.

Tel qu'expliqué précédemment, en matière de copropriété divise, le syndicat de copropriété est dirigé par deux organes complémentaires : (1) le conseil d'administration (organe exécutif) et (2) l'assemblée des copropriétaires (organe décisionnel)¹⁸².

L'auteure Christine Gagnon souligne aussi que lorsqu'on compare les législations française et québécoise, on réalise que le rôle joué par le syndic en France est ici assuré en grande partie par le conseil d'administration¹⁸³. Comme il est responsable de la gestion courante de l'immeuble, il est, par conséquent, responsable de sa conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes, de la sauvegarde des droits relatifs à l'immeuble ou à la copropriété et s'occupe de toute autre opération d'intérêt collectif (art. 1039 C.c.Q).

Un propriétaire seul n'a donc pas de pouvoir, outre celui de forcer le syndicat de respecter ses propres règlements, par la voie judiciaire. Les propriétaires en assemblée eux ont les pouvoirs qui dépassent la simple administration, dont l'énumération se trouve aux articles 1097, 1098 CCQ) :

« 1097. Sont prises à la majorité des copropriétaires, représentant les trois quarts des voix de tous les copropriétaires, les décisions qui concernent:

- 1° Les actes d'acquisition ou d'aliénation immobilière par le syndicat;
- 2° Les travaux de transformation, d'agrandissement ou d'amélioration des parties communes, ainsi que la répartition du coût de ces travaux;
- 3° La construction de bâtiments pour créer de nouvelles fractions;

¹⁸¹ Voir 2855-7346 *Québec inc c 2847-3254 Québec inc*, 1994 CanLII 3630 (QC CS).

¹⁸² Lafond, *supra* note 3 aux pp 644-645.

¹⁸³ Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 3e ed, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015 à la p 541 [Gagnon].

4° La modification de l'acte constitutif de copropriété ou de l'état descriptif des fractions.

« 1098. Sont prises à la majorité des trois quarts des copropriétaires, représentant 90% des voix de tous les copropriétaires, les décisions:

- 1° Qui changent la destination de l'immeuble;
- 2° Qui autorisent l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble;
- 3° Qui modifient la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif. »

Tous les copropriétaires sont automatiquement membres du syndicat. Il s'agit d'un droit accessoire intimement lié à leur droit de propriété. Organe décisionnel, son rôle consiste à prendre des décisions relativement à l'administration de l'immeuble et à autoriser le conseil d'administration du syndicat à les exécuter. Ainsi, le conseil d'administration tire ses pouvoirs de la loi ou de la déclaration de copropriété, sous réserve des décisions de l'assemblée des copropriétaires¹⁸⁴.

L'auteur Roger Comptois établit un parallèle entre les assemblées de copropriétaires et les assemblées d'actionnaires d'une compagnie en raison du mode de convocation, quorum, procédure de vote et règles des assemblées délibérantes¹⁸⁵.

- *La fonction de syndic est-elle généralement exercée par des professionnels ? La profession est-elle réglementée ?*

Si le terme « syndic » réfère au « gérant », leur activité est partiellement réglementée. En effet, la gestion immobilière n'est l'activité exclusive d'aucune d'entre-elles et l'adhésion à l'une de ces organisations n'est, par conséquent, pas obligatoire afin d'en pratiquer l'exercice (36 (i), 37 (i) Code des professions). Toutefois, il existe l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ), lequel regroupe les professionnels voués à la gestion et à la gouvernance. Les professionnels membres de cet Ordre incluent les conseillers experts en gestion immobilière, ils ont un code de déontologie et ils sont assujettis au Code des professions du Québec (voir partie D).

- *Quelle est la durée et la portée du mandat du gestionnaire ?*

En copropriété divise, la durée du mandat est déterminée par le règlement de l'immeuble. La norme est de donner un mandat d'un an renouvelable lors de chaque assemblée annuelle.

Quant à la possible portée du rôle du gérant, Christine Gagnon explique ce qui suit :

« Le législateur a envisagé la mission du gérant comme 'l'administration courante du syndicat'. C'est un terme général qui mérite d'être précisé pour chaque copropriété par décision de son conseil d'administration et aussi dans l'élaboration d'un contrat de gérance conclu entre le syndicat et le gérant. Il n'est pas souhaitable que la déclaration de copropriété définisse de manière précise les fonctions du gérant. Il serait difficile de déterminer à l'avance, lors de la préparation de la déclaration de copropriété, les pouvoirs qui seront ultérieurement délégués à un gérant. Ceux-ci pourraient aussi varier dans le

¹⁸⁴ *Ibid.*

¹⁸⁵ Voir Roger Comptois, *Le droit de la copropriété des immeubles en droit québécois*, dans *Chambre des Notaires du Québec*, RD, Montréal, à la p 53.

temps. »

Roger Comtois a défini l'administration courante du syndicat comme « l'administration matérielle de l'immeuble ». Il donne l'exemple des tâches telles l'entretien de l'immeuble, la perception des charges communes, les communications avec les entrepreneurs, etc. Il résume bien le type d'administration présenté à l'article 1085 C.c.Q. On saisit qu'il s'agit des opérations courantes, journalières, qui ne relèvent pas du domaine décisionnel du conseil d'administration. Par exemple, lorsque le syndicat désire conclure un contrat de déneigement, le conseil d'administration examine lui-même les soumissions et décide laquelle il retient. Le rôle du gérant consiste plutôt à assumer la communication courante avec le soumissionnaire choisi, à veiller à ce que le travail soit effectué à la satisfaction des copropriétaires, à réparer les dommages que la machinerie cause au gazon, etc. Le législateur en donne lui-même un autre exemple lorsqu'il prévoit que l'administrateur ou le gérant avise par écrit les copropriétaires de l'objet d'une demande en justice faite contre le syndicat¹⁸⁶.

[...]

Pour identifier les pouvoirs du gérant, c'est d'abord le contrat de gérance qui doit être consulté ainsi que la décision du conseil d'administration de créer ce poste, le cas échéant, laquelle peut en faire une description plus ou moins détaillée. Le contrat peut porter uniquement sur la perception des contributions communes des copropriétaires comme il peut couvrir des matières beaucoup plus larges.

Lorsque la convention ne suffit pas, certaines règles supplétives du Code civil du Québec aident à préciser les pouvoirs du gérant. Celles-ci sont évidemment d'ordre général. Par exemple, l'article 1301 C.c.Q. prévoit que le gérant « doit faire tous les actes nécessaires à la conservation du bien ou ceux qui sont utiles pour maintenir l'usage auquel le bien est normalement destiné ». Le gérant pose donc les gestes conservatoires relativement au patrimoine qu'il administre, celui du syndicat. La conservation de l'immeuble lui-même n'est pas couverte par cette disposition. C'est le syndicat qui assure la conservation de l'immeuble. Sauf convention contraire, le gérant n'a pas la mission de voir à la conservation de l'immeuble. On ne pourrait lui reprocher, par exemple, de ne pas avoir effectué des réparations urgentes à l'immeuble. Le gérant peut toutefois faire des recommandations au conseil d'administration. C'est le conseil d'administration qui devrait être blâmé, à moins d'une convention contraire.

L'une des principales missions du gérant est sans doute celle de percevoir les créances du syndicat, principalement les charges communes. Il a le pouvoir d'en donner quittance, à moins d'une disposition contraire de son contrat ou de la déclaration de copropriété. Comme il doit assurer la conservation des créances qu'il administre, il peut sans aucun doute publier un avis d'hypothèque légale sur la fraction d'un copropriétaire défaillant. Nous croyons qu'il peut agir en justice en vue de préserver cette hypothèque légale comme le prévoit l'article 2800 C.c.Q. et, éventuellement, récupérer les sommes dues. L'action en justice est dans ce cas un acte conservatoire qui relève de la compétence du gérant. De plus, l'article 1316 C.c.Q. permet de façon explicite au gérant d'ester en justice pour tout ce qui concerne son administration. Il a également le devoir de placer les sommes qu'il administre conformément

¹⁸⁶ Gagnon, *supra* note 56 à la p 543.

aux règles relatives aux placements présumés sûrs, à défaut de quoi il assumera l'entière responsabilité des pertes subies par le syndicat.

Le gérant assiste le conseil d'administration dans la négociation des contrats, dans la préparation et la tenue des assemblées de copropriétaires et des réunions du conseil d'administration. Il se rend utile en faisant respecter les dispositions de la déclaration de copropriété.

On constate que les pouvoirs du gérant sont étendus, mais ne relèvent pas du pouvoir décisionnel qui demeure de la compétence du conseil d'administration¹⁸⁷.

En copropriété indivise, tout dépend de l'existence ou non d'une convention des indivisaires et de ce qui y est prévu, le cas échéant.

- *Les copropriétés sont-elles obligatoirement dotées de conseils syndicaux (conseils des copropriétaires) ?*

En copropriété divise, oui (art 1053 C.c.Q). En copropriété indivise, non.

- *Quelle est l'autonomie décisionnelle du conseil syndical (conseil des copropriétaires) par rapport au syndic (qui assure la gestion en continue) et celle des autres instances ?*

En copropriété divise, c'est le syndicat des copropriétaires réuni en assemblée qui a le pouvoir décisionnel et donne les orientations de la copropriété. Le conseil d'administration se charge de la simple administration et de fixer la contribution aux charges communes, après consultation des copropriétaires en assemblée.

Le syndicat de copropriétaires vote donc sur les questions qui excèdent la simple administration et sur toutes les questions qui requièrent l'approbation des copropriétaires selon le règlement intérieur ou les dispositions du code civil.

Selon Christine Gagnon les assemblées de propriétaires revêtent une importance particulière :

« Les assemblées de copropriétaires sont tenues beaucoup moins fréquemment que les réunions du conseil d'administration. Elles sont toutefois nécessaires à la bonne marche de la copropriété. C'est là que les copropriétaires peuvent s'exprimer utilement. Elles permettent des échanges et parfois même des débats entre les membres du syndicat. Ces débats peuvent s'avérer fort pertinents pour la prise de position des copropriétaires quand vient le moment de voter sur les questions à l'ordre du jour. C'est pourquoi la tenue de l'assemblée des copropriétaires est essentielle au fonctionnement du syndicat »¹⁸⁸.

En copropriété indivise, la loi ne prévoit pas d'entité distincte comme c'est le cas en copropriété divise et les décisions sont prises par les indivisaires (sauf s'ils ont nommé un gérant).

(Voir questions précédentes)

- *Vous semble-t-elle équilibrée et pourquoi ?*

L'article 1072 CCQ semble soulever quelques questions intéressantes. Il prévoit que :

Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les

¹⁸⁷ *Ibid* aux pp 544-545.

¹⁸⁸ *Ibid* à la p 493.

sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

Dès lors, il semble que le conseil d'administration, lorsque vient le temps de fixer la contribution aux charges communes, n'est pas tenu de suivre les recommandations du syndicat des copropriétaires. Le fait que les copropriétaires sont libres de ne pas réélire les membres du conseil d'administration dans l'éventualité où la fixation de la contribution aux charges communes leur semble inéquitable a en réalité peu d'incidence. En effet, en copropriété divise, la majorité des conseils d'administration sont bénévoles. Il est donc permis de se demander si l'absence de candidats potentiels a pour conséquence de maintenir une stabilité dans les conseils d'administration, que celui-ci remplisse ses fonctions de manière à satisfaire l'ensemble des copropriétaires.

- *Existe-t-il un contentieux sur la responsabilité de ces instances ?*

La responsabilité de ces instances peut faire l'objet d'un contentieux, essentiellement en matière de copropriété divise. Les litiges concernant les conflits entre indivisaires ou entre copropriétaires et syndicat relèvent des tribunaux de droit commun.

- *Existe-t-il un fort contentieux autour des décisions prises par les organes dirigeants ?*

Essentiellement en matière de copropriété divise. Nous avons établi des tableaux à partir d'une étude de presque 300 décisions rendues par les tribunaux québécois.

- *Quelles sont les règles légales ou contractuelles permettant de sanctionner un membre qui ne respecte pas ses obligations, financières ou autres ?*

Les administrateurs peuvent être poursuivis personnellement s'ils excèdent leur mandat ou agissent de mauvaise foi.

En copropriété divise, si un copropriétaire néglige de respecter la déclaration de copropriété, le syndicat peut l'enjoindre de s'y conformer (injonction), tel que cela est prévu par l'article 1080 CcQ. S'il transgresse l'injonction, le syndicat pourra demander au tribunal d'ordonner la vente de la fraction du copropriétaire fautif.

« Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) relatives à la vente du bien d'autrui. »

En ce qui concerne les obligations financières, les syndicats de copropriétaires doivent fréquemment intenter des recours devant les tribunaux pour réclamer la part de copropriétaires aux charges communes lorsque ceux-ci refusent de payer.

Il existe une sanction de privation du droit de vote en cas de non-paiement des charges à l'article 1094.

« 1094. Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de

vote. »

L'article 1086 prévoit aussi une sanction contre le gérant ou l'administrateur qui néglige de payer les charges.

« 1086. Le syndicat peut remplacer l'administrateur ou le gérant qui, étant copropriétaire, néglige de payer sa contribution aux charges communes ou au fonds de prévoyance.

En copropriété indivise, concernant les obligations financières, les indivisaires sont tenus des frais d'administration et autres charges communes en proportion de leur quote-part sur le bien indivis. Le défaut d'acquitter sa part ouvre la porte à un recours devant les tribunaux de droit commun. »

Les administrateurs qui contreviennent à leurs devoirs et causent, par leurs agissements fautifs, un préjudice au syndicat ou aux copropriétaires sont susceptibles d'engager leur responsabilité personnelle¹⁸⁹. De plus, l'assemblée des copropriétaires peut destituer tout administrateur pour faute par un vote pris à la majorité de l'article 1096 C.c.Q. Si les copropriétaires sont en désaccord avec l'administration, ils ont l'option de destituer les administrateurs. Toutefois, la destitution est le privilège de l'assemblée des copropriétaires et ne peut être obtenue du tribunal. Il est sans doute utile de préciser que les devoirs énumérés ci-dessus s'appliquent à tous les membres du conseil d'administration, dès publication de la déclaration de copropriété, y compris au promoteur ou à son représentant au conseil. Le promoteur lui-même et son représentant, le cas échéant, sont tenus aux mêmes standards d'indépendance et de probité que tout autre administrateur. Ils engagent leur responsabilité personnelle en cas de malhonnêteté et mauvaise foi¹⁹⁰.

En tant que mandataire du syndicat, le conseil d'administration a, dans l'exercice de ses fonctions, l'obligation d'agir avec prudence, diligence, honnêteté, loyauté, soit dans le meilleur intérêt des copropriétaires (art 332 C.c.Q). Le Code impose d'ailleurs un devoir de transparence à l'égard de ces derniers¹⁹¹.

Tout en leur reconnaissant des distinctions propres, la jurisprudence et la doctrine ont souvent fait le rapprochement entre le statut d'administrateur d'une copropriété et ceux de mandataire ou de fiduciaire¹⁹².

VOIR À CE SUJET :

- Robert Thibault et associés communication inc. c. Habitations M.S.A. inc., 1990 CanLII 2956 (QC CA)
- Goyet-Marchand c. Syndicat des copropriétaires Le Presqu'île 600, 2005 CanLII 42407 (QC CS)
- Pierre Beaudoin et Benoît Moore, « La copropriété des immeubles au Québec », (1970) 30 R du B 4 à la p 27
- Serge Binette, « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec » dans Barreau du Québec et Chambre des notaires, La réforme du Code Civil, 1993, à la p 650.

¹⁸⁹ Référant aux décisions *Syndicat de copropriété de Villa du Golf c Leclerc*, 2015 QCCA 366; *Tremblay c Demers*, J.E. 99-411, REJB 1998-09962 (C.S.) ; *Nadeau c Martineau*, 2006 QCCS 4285; *Potvin c Syndicat de la copropriété Les condominiums St-Michel*, AZ-50349100, EYB 2005-99382 (C.Q.).

¹⁹⁰ Gagnon, *supra* note 56 aux pp 490-491.

¹⁹¹ *Ibid.*

¹⁹² *Ibid.*

- *Quels sont les délais de procédure ?*

Une poursuite civile au Québec se prescrit par trois ans (2925 C.c.Q.).

- *Est-il possible pour les copropriétaires de racheter des parties communes ?*

A priori, il est impossible pour un copropriétaire de dissocier son droit sur la partie privative de son droit sur la partie commune, l'acte de cession ne pouvant porter que sur la fraction - ou une partie de la fraction - (art. 1047 C.c.Q.). L'article 1048 C.c.Q. prévoit par ailleurs que : « La quote-part des parties communes d'une fraction ne peut faire l'objet, séparément de la partie privative de cette fraction, ni d'une aliénation ni d'une action en partage. ».

Mais selon l'article 1076. « Le syndicat peut, s'il y est autorisé, acquérir ou aliéner des fractions, des parties communes ou d'autres droits réels. ». Le syndicat peut donc vendre des parties communes.

Dans l'affaire « *Syndicat de copropriété Northcrest c Batah* » (2009 QCCS 1577, EYB 2009-157497), un copropriétaire qui a la propriété des deux unités sur un même étage décide de les jumeler ensemble, tout en y intégrant la portion du hall entre la porte d'ascenseur et les porte d'entrées des deux unités. Toute modification des parties communes doit être approuvée suivant la procédure prévue à la déclaration de copropriété puisque chaque copropriétaire a un droit de propriété indivis sur celles-ci. Ainsi, à certaines conditions, le rachat d'une partie commune serait autorisé mais il doit respecter des règles strictes, notamment quant au nouvel état descriptif de division (art. 1047 et 1055 C.c.Q.). Cette aliénation d'une partie commune devrait être soumise au vote à la double majorité (1097 sous réserve de 1098(2) CCQ) de l'assemblée générale (art 1076)

En cas de modification des parties communes (devenues privatives) ou de parties privatives (devenues communes), outre les règles de vote à respecter, il faudra modifier l'état descriptif des fractions afin qu'il reflète la nouvelle réalité cadastrale et juridique de l'immeuble.

En matière de copropriété indivise, la question ne se pose pas puisque les copropriétaires sont propriétaires de tout l'immeuble et qu'ils exercent leurs droits de propriété sur le bien indivis en concurrence avec les autres copropriétaires. Il n'y a pas de dissociation parties communes et parties privatives.

- *Leur est-il possible de transformer le bien, le lot ?*

En copropriété divise, les copropriétaires doivent approuver toute modification substantielle selon la double majorité (1097 ou 1098).

En copropriété indivise, les modifications substantielles sont soumises au vote à l'unanimité (art 1026 al 2 C.c.Q.).

- *Est-il possible que la copropriété cède des parties communes à des tiers?*

En ce qui a trait à la copropriété divise, la cession de parties communes à des tiers par le syndicat de copropriété est possible (bande de terrain cédée à un voisin par exemple) (art. 1076 et 1097 C.c.Q.).

En ce qui a trait à la copropriété indivise, chacun des copropriétaires possède, quant à sa quote-part un droit de propriété exclusif. Il lui est loisible de la léguer s'il le désire (art 1015 al 2 C.c.Q.). À cet effet, l'auteur Serge Binette précise que :

« Le plus comprenant le moins, il peut aussi céder une partie seulement de sa quote part (à

son conjoint ou à ses enfants, par exemple »¹⁹³.

Le professeur Pierre-Claude Lafond nuance l'étendu du droit prévu à l'article 1015 C.c.Q :

« Il est très important de ne pas confondre le droit de vendre sa quote-part et celui de vendre le bien. La première relève de l'intérêt exclusif de l'indivisaire, le second de l'intérêt collectif.

Un problème peut survenir lorsqu'un indivisaire décide de vendre sa part ou une partie de celle-ci à une personne dont la présence n'est pas souhaitée par les autres. Dans un contexte non successoral, dans le but d'éviter le partage, l'article 1022 C.c.Q prévoit un mécanisme intéressant, de droit nouveau. Il s'agit d'un droit de retrait conféré à chacun des copropriétaires, leur permettant de racheter la part que l'un d'entre eux a cédé à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision, en remboursant à cette dernière le prix et les frais de la cession (frais d'inscription, honoraires, droit de mutation etc.) La donation est donc écartée de l'application de cette mesure »¹⁹⁴.

VOIR À CE SUJET :

- Régime complémentaire de retraite de la Société de transport en commun de la Communauté urbaine de Montréal c. Benders Investment Company, 1997 CanLII 17465 (QC CS).
- Concept financier Eureka Inc. c. Bérubé, 2005 CanLII 36747 (QC CS)

C. Le financement

- *Comment les appels de fonds sont-ils gérés?*

Avec la réforme du *Code civil du Québec* en 1994, le législateur a décidé d'adopter l'article 1039 qui édicte le principe suivant :

« La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété [au Registre foncier du Québec], une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun. »

L'auteure Christine Gagnon, décrivant la composante « conservation de l'immeuble » de l'article 1039 C.c.Q., lui attribue deux volets, à savoir en premier lieu tout ce qui est relatif à l'entretien quotidien de l'immeuble (par exemple, le déneigement et l'entretien paysager) et, dans un deuxième temps, les travaux et réparation d'entretien de tout l'immeuble parties communes et parties privatives confondues.¹⁹⁵

Toujours selon cette auteure, les travaux et réparation d'entretien :

« touchent principalement les structures et les fondations du bâtiment dans la mesure où ces parties sont communes, ainsi que tous les réseaux de desserte des services collectifs

¹⁹³ Serge Binette, « De la copropriété indivise et divise suivant le nouveau Code civil du Québec », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec, La réforme du Code civil, 1993 à la p 589.

¹⁹⁴ Lafond, *supra* note 3 à la p 531.

¹⁹⁵ Christine GAGNON. La conservation de l'immeuble. Page 3/14. EYB2015COD62.

et les équipements communs dont les travaux de réfection du toit, de réfection d'étanchéité, de réfection des cages d'escalier, des réseaux d'alimentation en eau, de chauffage et des réseaux d'évacuation des eaux usées, pluviales. »¹⁹⁶

Les réparations majeures entrent également dans l'obligation de conservation de l'immeuble. À titre d'exemple, « le syndicat peut décider, sans le consentement personnel des copropriétaires, de travaux touchant même des parties privatives lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation de l'immeuble ou urgents »¹⁹⁷.

C'est à l'article 1072 C.c.Q. qu'est créé le pouvoir et l'obligation au syndicat de copropriété de gérer les dépenses relatives, entre autres, à l'entretien et aux réparations, autant mineures que majeures même si celles-ci ne seront pas administrées de la même façon.

Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5% de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles.

Donc, en plus de devoir prévoir les dépenses courantes de la copropriété (i.e. l'entretien de l'immeuble), le législateur a prévu la création d'un fonds, appelé le « fonds de prévoyance », décrit comme suit à l'article 1071 C.c.Q. :

« Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat. »

Ce fonds de prévoyance ne peut être utilisé pour d'autres usages que ceux édictés par l'article 1071 C.c.Q.¹⁹⁸

La création de fonds distincts, à savoir le budget annuel des dépenses et le fonds de prévoyance, ne sont pas à la discrétion du syndicat de copropriété :

« Cette obligation qui est faite au syndicat de constituer un fonds de réserve est-elle impérative? Les commentaires du ministre de la Justice le laissent croire. Par exemple, on peut y lire sous l'article 1071 C.c.Q. que celui-ci « comble une lacune du droit antérieur en *obligeant* le syndicat à constituer un fonds de prévoyance ». [...] Il semble que le législateur québécois ait également voulu rendre impérative l'obligation de constituer un fonds de prévoyance conformément aux dispositions des articles 1071 et 1072 C.c.Q. Il s'agit d'une obligation concernant l'ordre public de protection puisque la constitution de ce fonds de prévoyance vise à protéger les copropriétaires d'une administration

¹⁹⁶ Christine GAGNON. La conservation de l'immeuble. Page 1/14. EYB2015COD62.

¹⁹⁷ Christine GAGNON. La conservation de l'immeuble. Page 3/14. EYB2015COD62.

¹⁹⁸ Christine GAGNON. La gestion du budget de la copropriété. Page 5/15 au para 624. EYB2015COD64.

défaillante. »¹⁹⁹

En cas de dépenses importantes, si le fonds de prévoyance n'est pas suffisant pour faire face à ces imprévus, le syndicat de copropriété « pourra alors faire un appel de fonds aux copropriétaires ou encore essayer d'emprunter pour financer les travaux »²⁰⁰.

La gestion des contributions des copropriétaires, une fois le budget déterminé, sera effectuée par le syndicat de copropriété, « par l'entremise du conseil d'administration ou, le cas échéant, du gérant, [qui] perçoit les contributions des copropriétaires selon les dispositions du règlement de l'immeuble qui prévoit fréquemment le paiement de la contribution par versements périodiques. Tous les copropriétaires, y compris le promoteur, doivent contribuer à compter de la publication de la déclaration de copropriété. L'insatisfaction d'un copropriétaire face à l'administration ne justifie pas de suspendre le paiement des contributions aux charges communes »²⁰¹.

VOIR À CE SUJET :

- Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd. Par P.-G. JOBIN et N. VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, Nos 107, 108, p. 172-174
- Yves JOLI-CŒUR, « Le fonds de prévoyance », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol 288, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 109, 124
- Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, no 1442, p. 632
- Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, no 402, p. 284-287.
- *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier*, [2001] R.D.I. 20, J.E. 2001-390, REJB 2001-22283 (C.A.)
- *Syndicat des copropriétaires de Verrières I c. Bombardier*, J.E. 99-1614, REJB 1999-14253 (C.S.)
- *Tremblay c. Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude*, [2005] R.D.I. 422, J.E. 2005-672, AZ-50300648, EYB2005-86539 (C.S. »)
- *Nolin c. Syndicat des copropriétaires des condos 1787-1797 Amherst*, 2014 QCCS 5999, EYB2014-245666.
- Michel VASSILIADÈS et Christine GAGNON, « Les travaux en copropriété réalisés à l'initiative du syndicat », dans Christine GAGNON et Yves PAPINEAU (dir.), *Questions d'actualités en copropriété*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 33, 72-77.
- Voir également les recommandations 2.3.3.1 et 2.3.3.2 du Comité consultatif sur la copropriété à l'annexe B
- Michel PARADIS, « Suggestions en vue d'une réforme anticipée du droit de la copropriété à l'intention des membres du Barreau et de la Chambre des notaires », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, volé 366, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, p. 169, 200-201
- *Syndicat des copropriétaires du Château Corot c. Tanaka*, 2011 QCCQ2828, EYB2011-188842.
- *Tremblay c. Syndicat des copropriétaires le Saint-Claude*, [2005] R.D.I. 422, J.E. 2005-672,

¹⁹⁹ Christine GAGNON. La gestion du budget de la copropriété. Page 3/15 au para 619. EYB2015COD64.

²⁰⁰ Christine GAGNON. La gestion du budget de la copropriété. Page 3/15 au para 620. EYB2015COD64.

²⁰¹ Christine GAGNON. La gestion du budget de la copropriété. Page 7/15 au para 6290. EYB2015COD64.

EYB 2005-86539 (C.S.)

- *Gagné c. Syndicat de copropriété Condominium L'Escale*, 2007 QCCS 1550, EYB 2007-118072
- *Clairvoyant c. Samson*, 2001 QCCS 4564 EYB 2011-195272
- *Hao c. Tram*, 2010 QCCQ 3360
- Yves PAPINEAU, « Quotes-parts de copropriété et charges de copropriété au Québec », (2012) 114 *R. du N.* 257, 292-294
- Yves PAPINEAU, *Les charges de copropriété et leur recouvrement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 26-27.
- *Syndicat des copropriétaires du Domaine du Barrage c. Lebel*, [1995] R.D.I. 610 (C.Q.)
- Christine GAGNON, *Déclaration de copropriété divisée d'un immeuble*, dans Chambre des notaires du Québec, R.D./N.S., « Biens », Formulaire – Document 1.1, art. 171.
- *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, AZ50377633, 2006, QCCA 781, EYB 2006-106372
- *Syndicat de la copropriété « Émeraude des Rives enr. » - Tour phase 1 c. domaine des Rives Inc.*, J.E. 99-1534, REJB 1999-14421 (C.S.).
- Christine GAGNON, « Le démarrage d'un syndicat de copropriétaires au Québec », (2012) 144 *R. du N.* 319, 337-339
- Christine GAGNON et Yves JOLI-CŒUR, « La répartition des charges communes en copropriété divisée », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divisée*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 151, 160-161
- Yves PAPINEAU, « Le paiement des charges communes en copropriété : début de l'obligation, sanctions et procédés de recouvrement », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en copropriété divisée*, vol. 237, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 1, 4.
- *Syndicat Port Royal c. Teasdale*, J.E. 97-1900, AZ-97021793, REJB 1997-03313 (C.S.)
- *Summerside c. Turnberry, syndicat de copropriétaires (Le)*, REJB 2003-40003 (C.S.)
- *Syndicat de la copropriété Les lofts de la Couronne c. Gaudreau*, 2011 QCCQ 12604, EYB 2011-197629
- *Syndicat de copropriétaires îlots Saint-Nicolas phase III c. Savard*, 2012 QCCQ 1627 EYB 2012-203522

- *Y a-t-il eu des réformes récentes relatives à cette question ?*

La réforme du *Code civil du Québec*, en 1994, a apporté plusieurs nouveaux aspects à la copropriété divisée et à la copropriété indivise.

Certaines initiatives, tant d'associations que du gouvernement québécois, laisse présager une réforme des règles actuelles de la copropriété divisée. En 2013, un rapport provenant d'un comité a été soumis au ministre de la justice pour soulever les points qui pourrait faire partie d'une prochaine réforme du *Code civil du Québec*. Ce rapport a été étudié par l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) et critiqué²⁰².

²⁰² Informations diffusées sur la page web suivante : <http://www.newswire.ca/fr/news-releases/copropriete-condominium-et-reforme-du-code-civil-512818121.html>

- *Comment la mise aux normes des bâtiments est-elle pensée et budgétée?*

L'article 1072 C.c.Q. édicte une norme minimale de contribution au fonds de prévoyance, calculée en fonction de leur contribution aux charges communes.

Selon Christine Gagnon :

« Le législateur a, en apparence, instauré un plancher de contribution qu'il a fixé à cinq pour cent des charges communes. L'expérience révèle que, dans la majorité des cas, ce plancher de cinq pour cent est tout à fait inadéquat. [...] Dans d'autres circonstances d'ailleurs très fréquentes, la norme de cinq pour cent s'avère insuffisante et de nombreux syndicats doivent, pour effectuer des réparations importantes et urgentes, faire des appels de fonds qui dépassent les capacités financières des copropriétaires. Le critère du « coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes » doit prévaloir sur le plancher de cinq pour cent. »²⁰³

Mais qu'arrive-t-il lorsque les réparations et travaux sont demandés par une autorité publique ?

« Il arrive qu'à la suite d'un avis d'infraction remis au syndicat, des travaux de mise aux normes soient nécessaires afin de rendre l'immeuble conforme aux autres lois et règlements applicables. Ce sont des travaux, qui sont rendus obligatoires par une loi ou un règlement ou qui sont imposés par une autorité publique pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de salubrité, de protection de l'environnement, d'esthétique, ou autres. Ces travaux deviennent obligatoires pour le syndicat. [...] Le syndicat a le devoir d'exécuter ces travaux, à défaut de quoi il pourrait être responsable envers les copropriétaires ou les tiers qui en subiraient un préjudice. [...] Les travaux, même s'ils peuvent comporter accessoirement des transformations ou même un peu d'améliorations des parties communes, sont avant tout des travaux de mise aux normes, des travaux obligatoires, des travaux de conservation. Ils doivent échapper à l'application de l'article 1097 C.c.Q., même s'ils comportent de la transformation ou de l'amélioration, de manière accessoire. »²⁰⁴

VOIR À CE SUJET :

- C.c.Q. art. 1071-1072
- Christine GAGNON, « Questions d'Actualité concernant la rédaction de la déclaration de copropriété », (2014) 1 C.P. du N. 323, 344-347
- Yves JOLI-CŒUR, « Le fonds de prévoyance », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol 288, Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2008, p. 109, 120, 125-129
- André ROUSSEAU, « Les charges financières en copropriété divise », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la copropriété divise*, vol. 159, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 183, 190 et s.
- Christine GAGNON, « Questions pratiques en copropriété divise : charges communes, espaces de stationnement et destination de l'immeuble », (2000), 1 C.P. du N. 79, 87. – *ok version papier au bureau*

²⁰³ Christine GAGNON. La gestion du budget de la copropriété. Page 3/15 & 4/15 para 621 EYB2015COD64.

²⁰⁴ Christine GAGNON. La conservation de l'immeuble. Page 3/14. EYB2015COD62

- *Existe-t-il des mécanismes permettant de mieux anticiper les dépenses liées aux gros travaux ?*

Plusieurs syndicats de copropriétés décident de conserver leur frais annuels (charges communes et cotisation au fonds de prévoyance) le plus bas possible pour des fins d'économie au détriment d'une saine gestion de l'immeuble. Ce choix de gestion révèle sans doute une méconnaissance des conséquences qui risquent de survenir.²⁰⁵

Comme l'indique Christine GAGNON :

« Le devoir de conservation de l'immeuble s'exerce notamment par la prévention et l'entretien périodique du bâtiment. Chaque dollar investi en entretien d'un bâtiment permet d'économiser plusieurs dollars en réparations majeures. Par ignorance ou par souci d'économie ponctuelle, cet entretien périodique est souvent négligé dans les copropriétés. Les travaux du Comité consultatif sur la copropriété ont révélé l'importance, pour chaque syndicat, de se doter d'un carnet d'entretien périodique et d'effectuer chacun de ces entretiens. Il a recommandé que la loi soit modifiée pour obliger les syndicats à de (sic) doter de carnets d'entretien et à faire les entretiens requis. ».²⁰⁶

Par ailleurs, ces préoccupations sont partagées par le Comité consultatif sur la copropriété, sont relatés par Christine Gagnon :

« La constitution du fonds de prévoyance a été l'une des principales préoccupations du Comité consultatif sur la copropriété à la suite des mémoires qu'il a reçus et aux audiences qu'il a tenues. Il s'avère qu'en pratique, les syndicats contribuent généralement de manière nettement insuffisante au fonds de prévoyance pour des motifs variant de l'ignorance au souci de conserver les contributions aux charges communes le plus bas possible dans l'immédiat. La conséquence est le vieillissement des bâtiments, mal entretenus, sans que les copropriétaires aient les ressources financières pour entreprendre les réparations majeures et le remplacement des parties communes que le temps rend nécessaires à la conservation de l'immeuble. On peut lire à la page 38 du rapport du Comité :

Les audiences publiques ont démontré que l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat est un problème bien réel et fort répandu dans le milieu de la copropriété au Québec et que tant les copropriétaires que les syndicats qui les représentent y sont régulièrement confrontés. Plus précisément, il en est clairement ressorti que, plus souvent qu'autrement, les sommes affectées annuellement à ce fonds sont nettement insuffisantes pour couvrir le coût des travaux majeurs que seule une étude de fonds de prévoyance permet d'établir avec précision. Cette situation, qui affecte tant les projets neufs que les immeubles existants, découle dans le premier cas de pratiques promotionnelles visant à attirer la clientèle à l'aide de frais communs minimaux et, sans le second cas, de la pression qu'exercent nombre de copropriétaires sur leurs administrateurs pour réduire les charges mensuelles. »

Le Comité a constaté l'importance de la question et aussi le tort que cause en pratique

²⁰⁵ Christine GAGNON. La conservation de l'immeuble. Page 4/14. EYB2015COD62

²⁰⁶ Christine GAGNON. La conservation de l'immeuble. Page 4/14. EYB2015COD62

l'indication d'une somme égale à cinq pour cent des contributions annuelles pour fixer les contributions au fonds de prévoyance. On lit à la page 39 de son rapport :

« On doit donc en conclure que ce pourcentage de 5% appliqué au budget de fonctionnement du syndicat de copropriété ne constitue en aucun cas une norme que l'on peut appliquer d'office à l'ensemble des immeubles détenus en copropriété, chaque immeuble étant un cas d'espèce qui requiert un traitement spécifique aux fins de l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat. Si l'application d'une telle norme présente à court terme un avantage économique pour les copropriétaires, il se traduit à moyen et long terme par des déboursés beaucoup plus substantiels susceptibles de menacer l'existence même de la copropriété. C'est notamment le cas dans le segment bas de gamme du marché qui regroupe des clientèles de premiers acheteurs aux prises avec des problèmes de liquidité et qui, en l'absence d'un fonds de prévoyance, se retrouvent dans l'impossibilité d'assumer les cotisations spéciales exigées. »

Le Comité a constaté qu'il n'existe aucun lien entre la contribution annuelle aux charges communes et les frais qui résultent des réparations majeures et des travaux de remplacement des parties communes. Le coût des travaux est proportionnel à la valeur de l'immeuble et non au montant des charges communes annuelles.

Le comité a notamment recommandé à ce sujet :

« 2.3.2.1 (1) Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à : Maintenir et préciser l'obligation pour le syndicat de constituer un fonds de prévoyance.

2.3.2.1 (2) Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à : Établir que ce fonds de prévoyance devrait être fixé selon un pourcentage de la valeur à neuf de l'immeuble telle que cette valeur est estimée aux fins d'assurance. De façon préliminaire et approximative, nous suggérons 1% de la valeur à neuf de l'immeuble. »

Laquelle a été modifiée comme suit :

Suite à l'analyse économique qui se retrouve en quatrième partie du rapport, il est recommandé d'opter pour une formule d'établissement des contributions au fonds de prévoyance fondée sur le coût de remplacement (ou la valeur assurable) du bâtiment – plutôt que sur les charges communes – et de fixer à 0,5% le pourcentage minimal applicable annuellement à cette nouvelle base de calcul, jusqu'à ce qu'une étude de fonds de prévoyance en bonne et due forme ait permis d'établir avec précision le coût et l'échelonnement dans le temps des travaux majeurs requis.

« 2.3.2.1 (3) Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à : Prévoir que le syndicat est tenu de faire un exercice prévisionnel au moyen d'une étude sur le fonds de prévoyance, menée par un membre d'un ordre professionnel. Cette étude devra être faite dans les trois (3) ans de la publication de la déclaration de copropriété. Il faudrait également prévoir qu'à partir de l'obtention de cette étude, le montant obligatoire de contribution au fonds de prévoyance n'est plus le pourcentage prévu par la loi, mais le montant estimé par le professionnel.

2.3.2.1 (4) Que le *Code civil du Québec* soit modifié de façon à : Prévoir, pour les

copropriétés existantes, une mesure transitoire qui devrait imposer cette étude dans un délai de trois (3) à cinq (5) années suivant l'entrée en vigueur de la loi et prévoir que tant que cette étude n'est pas faite, le montant obligatoire est celui prévu par la loi. »²⁰⁷

VOIR À CE SUJET :

- Gagné c. syndicat de copropriété condominiums L'escale, 2007 QCCS 1550, EYB 2007-118072
- Yves JOLI-CŒUR, « Le fonds de prévoyance », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol 288, Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2008, p. 109, 115
- Yves JOLI-CŒUR, « Le fonds de prévoyance », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, Développements récents en droit de la copropriété divise, vol 288, Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2008, p. 109, 144-147
- Marie TRUDEL et André M. BENOIT, Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec – Édition générale, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, No 88, p. 91-94

- *Existe-t-il des partenariats publics privés pour de gros travaux ?*

Pas à ma connaissance mais recherche supplémentaire à faire.

- *Existe-t-il des montages financiers spécifiques pour ces partenariats ?*

N/A pour l'instant

- *Le dispositif prévu dans la loi ALUR, Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée en mars 2014 (fonds de travaux non remboursable pour inciter à réaliser les travaux) vous semble-t-il utile ?*

Lecture en diagonale mais semble semblable aux lois québécoises. À approfondir

- *Est-il transposable dans d'autres systèmes ?*
- *Connaissez-vous des systèmes similaires ?*

Article 1071 C.c.Q. ?

D. Les politiques et les problèmes publics

- *Quelles sont les politiques publiques relatives à la copropriété, ou qui ont une incidence sur elle, développées récemment et avec quels financements ?*

D'après nos recherches, il n'existe pas de politique directement en lien avec la copropriété, mais il en existe plusieurs en lien avec l'accès au logement.

²⁰⁷ RÉFÉRENCE À RETROUVER – CHRISTINE GAGNON

Les politiques publiques touchent notamment la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise. Il est d'ailleurs intéressant de noter que les régimes diffèrent en fonction du territoire où se trouve l'immeuble à convertir.

Dans tous les cas où l'immeuble comporte un logement qui est loué ou s'il y a eu un logement loué à l'intérieur de cet immeuble au cours des 10 dernières années, la conversion en copropriété divise nécessite une autorisation de la Régie de logement (art. 51 *Loi sur la régie du logement*). L'absence d'autorisation de la Régie du logement permet à tout intéressé de demander la nullité de la copropriété à la Cour supérieure (art. 54.9 *Loi sur la régie du logement*). Il s'agit donc d'une condition essentielle. Notons que la conversion est interdite dans certains cas tels que les COOP, OSBL, etc. (art. 51 *Loi sur la régie du logement*).

La conversion en copropriété divise à l'extérieur de l'île de Montréal : Il est permis de convertir un immeuble en copropriété divise avec l'autorisation de la Régie du logement à moins qu'il existe une contrainte dans la réglementation municipale.

La conversion en copropriété indivise sur l'île de Montréal : La conversion en copropriété divise est soumise à un régime différent sur l'île de Montréal. La règle générale est à l'effet qu'il est interdit de convertir un immeuble locatif en copropriété divise à moins d'obtenir une dérogation du Conseil d'arrondissement (art. 51 al. 3 *Loi sur la régie du logement*).

Voici différents programmes répertoriés :

Programmes en partenariat entre différents paliers de gouvernement

i. Programme d'habitations à loyers modiques (HLM) :

L'Office municipal d'habitation de Montréal procure des logements à prix abordables aux personnes et aux familles à faible revenu de manière à ce qu'un ménage répondant aux critères ne paiera pas plus de 25 % de son revenu pour un logement social.

Peuvent s'ajouter à cela certains frais pour l'électricité et, s'il y a lieu, l'utilisation d'un stationnement ou d'un climatiseur²⁰⁸.

Le programme est financé par un partenariat financier des trois paliers de gouvernement, soit le municipal (ville de Montréal), le provincial (gouvernement du Québec) et le fédéral (gouvernement du Canada). Plus précisément, le déficit d'exploitation des logements est financé par les gouvernements fédéral (55 %) et provincial (35 %) de même que par la Communauté métropolitaine de Montréal (10 %)²⁰⁹.

Programmes du gouvernement du Canada :

i. Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation :

Il est possible de recevoir un crédit d'impôt pour une première habitation d'une valeur de 5 000 \$ si l'acheteur ou l'époux ou le conjoint de l'acheteur a fait l'acquisition d'une habitation admissible et que l'acheteur n'a pas habité, au cours de l'année de l'acquisition ou des quatre années précédentes, dans une autre habitation dont lui ou son époux ou conjoint de fait étiez propriétaire. Il est possible d'obtenir ce crédit pour l'achat d'une propriété unifamiliale, d'une maison en rangée, d'un semi-détaché, d'une maison-mobile, d'un condominium, d'un duplex, d'un triplex, d'un quadruplex, d'un immeuble ou d'une part dans une coopérative d'habitation si

²⁰⁸ Office municipal de l'habitation de Montréal, Habitations à loyer modique. En ligne : <<http://www.omhm.qc.ca/habitations-loyer-modique-hlm>>

²⁰⁹ *Ibid.*

elle donne le droit de posséder un immeuble au Canada²¹⁰. Le programme est financé par le gouvernement fédéral.

ii. Programme MaisonÉcolo :

L'acheteur d'une unité éconergétique, qu'il s'agisse d'une maison, d'un logement dans un ensemble résidentiel ou d'un condominium, bénéficie d'un remboursement de 15% ou de 25% de la prime d'assurance prêt hypothécaire. Le remboursement de prime de 15% est accordé pour les propriétés construites selon les normes Novoclimat, LEED Canada, Energy Star et Built Green Canada. Le remboursement de 25% est accordé aux maisons construites selon la norme R-2000. Au surplus, il est possible qu'une propriété éconergétique non construites selon l'une de ces deux normes puisse être admissible, après évaluation par un conseiller en énergie agréé par Ressources Naturelles Canada. Le programme est financé par le gouvernement fédéral et administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement²¹¹.

iii. Régime d'accès à la propriété :

Ce régime permet à chaque contribuable de retirer jusqu'à 25 000 \$ de leur régime épargne-retraite (REER) pour l'achat d'une propriété. L'acheteur a toutefois une obligation de remboursement dans la deuxième année suivant le retrait de ses REER. Le propriétaire aura un délais de 15 ans pour réinjecter tous les fonds, sans intérêt. Le programme est financé par le gouvernement fédéral²¹².

Programmes du Gouvernement du Québec :

i. Programme Novoclimat :

L'acheteur d'une première propriété certifiée Novoclimat 2.0 reçoit 1 000 \$ de la part ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles ainsi qu'une remise de 10% de sa prime d'assurance. Ces propriétés « permettent de réaliser des économies estimées de 20 % sur les coûts d'énergie par rapport à ceux d'une habitation construite selon le nouveau Code de construction du Québec. Elles garantissent plus de confort aux futurs occupants et améliorent la qualité de l'air intérieur de façon importante »²¹³. Le programme est financé par le gouvernement du Québec.

ii Programme AccèsLogis Québec :

AccèsLogis Québec « est un programme d'aide financière qui encourage le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées. Il vise à favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation »²¹⁴.

Le financement de ce programme est fait par l'entremise du gouvernement du Québec. En effet, l'aide financière accordée par AccèsLogis Québec « prend la forme d'un prêt qui devient une subvention lorsque l'organisme respecte les conditions de la convention d'exploitation signée avec la Société d'habitation du Québec »²¹⁵.

²¹⁰ Gouvernement du Canada, Ottawa, Montant pour l'achat d'une habitation. En ligne : <<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/deductions-credits-dependances/ligne-369-montant-achat-habitation.html>>.

²¹¹ *Ibid.*

²¹² Stéphane Gagné, Guide Habitation, Les programmes d'accès à la propriété, 2016 .En ligne <<https://www.guidehabitation.ca/blogue/programmes-dacces-a-la-propriete/>> [Guide Habitation]

²¹³ Gouvernement du Québec, Transition énergétique Québec, En ligne <<http://www.transitionenergetique.gouv.qc.ca/en/business-clientele/construction-residentielle/novoclimat-20/#.Wjp9k1SdVmA>>.

²¹⁴ Office municipal d'habitation de Montréal, Accès Logis, En ligne <<http://www.omhm.qc.ca/programme-acc%C3%A8slogis-qu%C3%A9bec>>.

²¹⁵ Société d'habitation du Québec, Programme Accès Logis, En ligne <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/depliant_acceslogis.pdf>.

Programmes municipaux :**i. Programme supplément au loyer :**

Ce programme permet à l'Office municipal d'habitation de Montréal de réserver des logements sur le marché à un coût égal ou inférieur au loyer médian du marché. Ainsi, pour le locataire, le coût du loyer correspondra à 25 % des revenus de son ménage. Ces logements appartiennent à des propriétaires privés qui ont conclu une entente avec l'Office municipal d'habitation de Montréal²¹⁶.

Le financement est fait de manière à ce que l'Office municipal d'habitation de la ville de Montréal comble la différence entre le montant payé par le locataire et le loyer inscrit au bail à partir de subventions gouvernementales²¹⁷.

ii. Programme d'accès à la propriété de Saint-Jean-sur-le-Richelieu :

L'acheteur d'une première propriété qui souhaite acquérir une unité en copropriété dans un immeuble d'au moins six logements peut recevoir une remise sur ses droits de mutation immobilière d'une valeur maximale de 1 000 \$. L'acheteur bénéficiera également d'un crédit de 100% sur les taxes foncières lors de première année suivant la date du transfert de la propriété, de 50% pour la deuxième année et de 25% pour la troisième année. Le financement est assuré par la ville²¹⁸.

iii. Programme d'accès à la propriété de la Ville de Laval :

L'acheteur d'une propriété acquise dans certains secteurs de la ville reçoit une remise sur les droits de mutation immobilière. Le financement est assuré par la ville²¹⁹.

iv. Programme Accès Famille de la Ville de Québec :

Le programme permet aux familles avec un revenu familial brut de 90 000 à 110 000\$ de bénéficier d'un prêt sans intérêt ayant une valeur 5% du prix d'acquisition d'une habitation accréditée par le programme. Le financement est assuré par la ville²²⁰.

v. Programme Accès Condo Montréal :

La Société d'habitation de Montréal offre un crédit d'achat de 10% du prix de vente d'une copropriété divisée, pour les projets accrédités Accès Condo. Le financement est assuré par la ville de Montréal via la Société d'habitation de Montréal²²¹.

vi. Le programme d'accès à la propriété de Montréal :

Pour la première acquisition d'une propriété neuve, l'acheteur a droit à un remboursement de ses droits de mutation immobilière et un montant forfaitaire déterminé en fonction de la valeur de la propriété et de la nature des occupants, est aussi remis aux futurs occupants. Le financement est assuré par la ville²²².

vii. Crédit de taxe foncière

Ville de Gatineau : Pour certains secteurs de la ville, la municipalité offre un remboursement de taxes allant de 35 à 90%²²³.

Ville de Nicolet : Les acquéreurs de toute habitation neuve, construite sur un terrain vacant, peuvent avoir

²¹⁶ Office municipal d'habitation de Montréal, Programme de supplément au loyer, En ligne <<http://www.omhm.qc.ca/programme-supplement-loyer-psl>>.

²¹⁷ *Ibid.*

²¹⁸ Guide Habitation, *supra* note 58.

²¹⁹ *Ibid.*

²²⁰ *Ibid.*

²²¹ *Ibid.*

²²² *Ibid.*

²²³ *Ibid.*

accès à un crédit de taxes foncières et le crédit est bonifié pour les propriétés certifiées LEED ou Novoclimat²²⁴.

Ville de Saint-Hyacinthe : La ville offre un crédit pour les propriétés dont l'évaluation foncière est d'au moins 50 000 \$ pour trois ans. Le crédit est bonifié pour les habitations certifiées LEED²²⁵.

Ville d'Huntingdon : La ville offre un crédit de 100% la première année, de 75% la deuxième, de 50% la troisième et de 25% la quatrième aux nouveaux résidents²²⁶.

Ville de l'Islet : La ville offre un crédit de trois ans pour les nouvelles propriétés bâties dans certains secteurs et elle offre un crédit additionnel à ceux qui s'installent dans le secteur urbain de la ville²²⁷.

Municipalité de Louiseville : Pour la construction de nouvelles propriétés, la ville offre un crédit de 100% les deux premières années et de 50% la troisième année. Pour l'agrandissement d'un immeuble de 25 logements ou plus dans un secteur identifié, la ville offre un crédit de 100% de l'augmentation des taxes résultant de la réévaluation du bâtiment durant trois ans, pour les trois années suivantes le crédit est de 50%²²⁸.

Ville de Sorel-Tracy : La ville offre un crédit de trois ans pour les propriétés certifiées Novoclimat 2.0 et de cinq ans pour les propriétés certifiées LEED²²⁹.

Ville de Saint-Nazaire d'Acton : Pour l'achat de nouvelles habitations unifamiliales, multifamiliales ou d'un condominium, la ville offre un crédit du montant représentant la différence entre le montant des taxes foncières dues si l'évaluation de l'immeuble n'avait pas été modifiée et le montant des taxes dues de 100% première année et de 50% la deuxième année²³⁰.

Municipalité de Lebel-sur-Quévillon : Pour un bâtiment neuf construit sur un terrain résidentiel revitalisé, la ville offre un crédit de 75% la première année, de 55% la deuxième année et de 30% la troisième année. Pour un bâtiment neuf sur un terrain résidentiel jamais construit, la ville offre un crédit est de 65% la première année, de 45% la deuxième année et 25% la troisième année²³¹.

Municipalité de Baie-des-sables : Pour toute habitation construite en 2017 ou en 2018 dans certains secteurs, la ville offre un crédit de 100% de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû si l'évaluation n'avait pas été modifiée et le montant des taxes foncières dues, le tout pour un an²³².

Ville d'Amos : Pour les immeubles d'un à trois logements construits avant 2020, la ville offre un crédit de 100% pour trois ans. Pour les immeubles de quatre à trente-neuf logements construits avant 2012, la ville offre un crédit de 100% pour cinq ans²³³.

Métis-sur-Mer : La ville offre un crédit de 100% pouvant aller jusqu'à trois ans pour les familles ayant acquis une résidence neuve avec un crédit supplémentaire lorsque enfant naît ou est adopté durant la durée du programme (Source : Métis-sur-Mer; Guide Habitation).

Ville de Shawinigan : Pour les acheteurs d'une première propriété, la ville offre un crédit de 50% pour les deux premières années avec un crédit supplémentaire pour chaque enfant de 17 ans et moins²³⁴.

Le financement est assuré par la ville.

²²⁴ *Ibid.*

²²⁵ *Ibid.*

²²⁶ *Ibid.*

²²⁷ *Ibid.*

²²⁸ *Ibid.*

²²⁹ *Ibid.*

²³⁰ *Ibid.*

²³¹ *Ibid.*

²³² *Ibid.*

²³³ *Ibid.*

²³⁴ *Ibid.*

- **Les professionnels de la gestion sont-ils dotés d'organisations professionnelles comme en France ?**

Oui, toutefois la gestion immobilière n'est l'activité exclusive d'aucune d'entre-elles et l'adhésion à l'une de ces organisations n'est, par conséquent, pas obligatoire afin d'en pratiquer l'exercice (36 (i), 37 (i) *Code des professions*). Ainsi, il est possible de pratiquer la gestion immobilière sans être membre de l'un de ces groupes.

D'une part, il existe l'Ordre des administrateurs agréés du Québec (OAAQ), lequel regroupe les professionnels voués à la gestion et à la gouvernance. Les professionnels membres de cet Ordre incluent les conseillers experts en gestion immobilière, ils ont un code de déontologie et ils sont assujettis au *Code des professions* du Québec.

Il existe également le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ). Ce dernier est un organisme à but non lucratif prônant la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété et veillant à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs. Ils offrent des activités, des formations ainsi que des services conseils à leurs membres (Source : RGCQ).

Jusqu'en 2012, la Corporation des gérants de copropriété, une association personnifiée selon le registraire des entreprises ayant pour objectif de mettre en place un programme de formation et d'encadrement de la profession de gérant de copropriété, était également un acteur à considérer. Bien que l'entreprise n'ait fait l'objet d'aucune dissolution ou liquidation, elle n'a pas fourni de déclaration annuelle depuis 2012 et son site internet a été retiré²³⁵.

- *Ces organisations sont-elles puissantes, influent-elles sur les décisions publiques ?*

En 2010, le RGCQ a déposé un mémoire auprès du Groupe de travail sur la copropriété, qui avait été mis sur pied à l'été 2009 afin de soumettre des recommandations au ministère de la Justice pour améliorer le cadre législatif entourant la copropriété divisée au Québec. Le RGCQ est désormais membre du Groupe de travail. La préparation de ce mémoire faisait suite à une consultation des membres du RGCQ, effectuée à l'automne 2009 à l'occasion du Salon de l'immobilier et de la copropriété²³⁶. L'OAAQ a également communiqué un mémoire faisant état de ses préoccupations et de ses prétentions au Groupe de travail sur la copropriété²³⁷.

Plusieurs rapports du Groupe de travail sur la copropriété ont été déposés au ministère de la Justice du Québec depuis 2011²³⁸. Par la suite, le Comité consultatif sur la copropriété a été créé et ce dernier a déposé un rapport au ministère de la Justice du Québec et au conseil d'administration de la Chambre des notaires du Québec en 2013²³⁹.

En outre de 2010 à 2017, le RGCQ a déposé directement au gouvernement du Québec plusieurs mémoires sur des sujets variés²⁴⁰.

Il est donc possible de conclure que ces groupes effectuent des actions dans le but d'influer sur les

²³⁵ Registraire des entreprises du Québec, CORGEC, En ligne <<http://www.quebecentreprises.com/corporation-des-g-rants-de-copropri-t-s-corgec-di0w/>>.

²³⁶ RGCQ, En ligne <<http://fr.rgcq.org/memoire-et-avis/>> [RGCQ].

²³⁷ OAAQ, En ligne <https://www.adma.qc.ca/site/assets/files/1797/memoire_copro_2012_05.pdf>.

²³⁸ Gouvernement du Québec, Ministère de la justice. En ligne <https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/rapports/votre-argent-et-vos-biens/rapp_cnqFINAL_nov2012.pdf>.

²³⁹ *Ibid.*

²⁴⁰ RGCQ, *supra* note 109.

décisions publiques. Toutefois, puisque la réforme civile en matière de copropriété n'a pas encore vu le jour, il est difficile de déterminer dans quelle mesure les revendications de ces groupes ont eu un effet réel auprès du pouvoir public.

- *Les copropriétaires sont-ils dotés d'organisations représentatives, aux plans local ou national?*

Oui. Au Québec, il existe l'Association des syndicats de copropriété du Québec (ASCQ) et la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CPIQ).

L'ASCQ a pour mission de former, informer et supporter les syndicats de copropriété membres afin d'améliorer leur niveau d'administration et de gestion pour garantir et préserver l'intégrité et l'investissement de leurs copropriétaires²⁴¹. Ses membres sont des syndicats de copropriétés et son objet se fait en conformité de l'article 1083 CCQ:

« 1083. Le syndicat peut adhérer à une association de syndicats de copropriétés constituée pour la création, l'administration et l'entretien de services communs à plusieurs immeubles détenus en copropriété ou pour la poursuite d'intérêts communs. »

L'existence des syndicats de copropriétés est propre à la copropriété divisée (1038-1039 CCQ) :

« 1038. La copropriété divisée d'un immeuble est établie par la publication d'une déclaration en vertu de laquelle la propriété de l'immeuble est divisée en fractions, appartenant à une ou plusieurs personnes.

1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat. »

- *Peut-on dire qu'ils constituent un groupe d'intérêt distinct des autres propriétaires immobiliers ?*

Oui.

Voir. Ouellette c. Duhamel, 2004 CanLII 91628 (QC CS) au para 9-10 :

« 9 [...]l'Association des propriétaires du Petit Lac Preston a un intérêt distinct de l'intérêt particulier de chacun de ses membres puisque celle-ci est formée dans le but de faire valoir les intérêts collectifs des propriétaires et de préserver leur bien-être.

Il a été reconnu par la jurisprudence, entre autre dans l'arrêt Ville de Magog c. La Municipalité du Canton de Magog, que l'intérêt d'une association résulte de l'objet de celle-ci, c'est-à-dire des raisons pour lesquelles elle est formée » (Ville de Magog c. Municipalité du Canton de Magog, 24-03-03, 450-05-004966-020)

- *Les organisations qui représentent ou prétendent représenter les copropriétaires sont-elles des interlocutrices des pouvoirs publics (localement ou nationalement) ?*

Oui.

La CPIQ fait des représentations sur des sujets divers sous forme de mémoire auprès du

²⁴¹ ASCQ. En ligne <<http://www.ascq.qc.ca/system/files/M%C3%A9moire%20final.pdf>>.

gouvernement du Québec (Source : Gouvernement du Québec).

En 2012, le ministre de la Justice a annoncé son intention de procéder à une révision du chapitre de la copropriété divise du Code civil du Québec. L'ASCQ a déposé un mémoire auprès du ministre.

- *Les difficultés des copropriétés, leur dégradation peuvent-elles être prise en charge par les pouvoirs publics ? Font-elles l'objet de politiques publiques ?*

Réflexions générales : A priori, il n'existe pas de politiques publiques permettant de régler ou prendre en charge les difficultés ou dégradations que peuvent subir les copropriétés. Toutefois, il peut parfois arriver de rencontrer des citoyens qui vivent en copropriété et utilisent les services municipaux et la réglementation municipale pour régler leurs difficultés. A titre d'illustration, Sophie Crosetière (urbaniste et étudiante à la maîtrise de droit notarial) qui a travaillé au sein de la ville de Montréal, se rappelle d'un cas où il s'agissait d'une copropriété avec seulement deux copropriétaires. Ils habitaient un duplex converti en copropriété. Le copropriétaire du deuxième étage avait fait un signalement auprès de la Ville afin que son copropriétaire du rez-de-chaussée rénove le balcon avant. L'intervention de la Ville était donc un moyen pour cette personne de mettre de la pression sur son copropriétaire afin qu'il effectue les travaux de son balcon. Ainsi, bien que la responsabilité de gérer les difficultés des copropriétés demeure celle du syndicat de copropriété (dans le cas de la copropriété divise) et des indivisaires (dans le cas de la copropriété indivise), dans le cas de petites copropriétés, les copropriétaires utilisent la réglementation municipale pour mettre de la pression sur un copropriétaire qui par exemple refuserait d'effectuer des rénovations. Dans le cas où les difficultés des copropriétés ne peuvent être surmontées et ne peuvent être prises en charge par les pouvoirs publics, il pourrait être judicieux de prévoir une clause d'arbitrage à l'intérieur de la déclaration ou de la convention d'indivision. Enfin, soulignons que les municipalités disposent de réglementation leur permettant d'intervenir dans le cas où un immeuble serait en dégradation.

En copropriété divise : Il s'agit de l'entière responsabilité du Syndicat de copropriété ou du propriétaire responsable (1067 CCQ) :

« 1067. Le copropriétaire qui subit un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de sa fraction, d'un trouble de jouissance grave, même temporaire, ou de dégradations, a le droit d'obtenir une indemnité qui est à la charge du syndicat si les travaux ont été faits à la demande de celui-ci; autrement l'indemnité est à la charge des copropriétaires qui ont fait les travaux. »

En copropriété indivise : Il s'agit de la responsabilité des indivisaires (1019 CCQ) :

« 1019. Les indivisaires sont tenus, à proportion de leur part, des frais d'administration et des autres charges communes qui se rapportent au bien indivis »

Toutefois, il convient de noter que dans le cas précis des dommages résultants d'un système d'alimentation en eau ou d'égout, la Loi sur les compétences municipales prévoit à son article 21 que la municipalité n'est pas responsable des dommages causés à un immeuble ou à son contenu si le propriétaire néglige ou omet d'installer un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout. À contrario, il est possible de conclure que la municipalité sera responsable des dommages si le propriétaire n'a pas négligé ou omis d'installer un appareil destiné à réduire les risques de

dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout :

21. La municipalité n'est pas responsable des dommages causés à un immeuble ou à son contenu si le propriétaire néglige ou omet d'installer un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout, conformément au règlement adopté en vertu de l'article 19. Un tel règlement peut s'appliquer à un immeuble déjà érigé s'il prévoit un délai minimal d'un an pour permettre au propriétaire de se conformer à cette obligation. »

Seconde partie : propositions pour un nouveau droit de la copropriété.

A. Renforcer le vivre ensemble?

- *Les statuts du type de ceux des Gated communities, des conventions restreignant les catégories d'habitants et les usages, sont-ils ou seraient-ils légaux ?*

Oui, sous réserve des limites imposées par les chartes des droits. Ceci est cependant le principe, qui n'est pas respecté à la lettre. Certaines coopératives d'habitation vont cibler une clientèle en fonction de l'âge, ce qui est discriminatoire. Ils s'en sauvent en créant des coopératives et en justifiant la discrimination par l'article 20 de la charte québécoise, ce qui n'a toujours pas été contesté en justice.

Ainsi, en ce qui concerne la légalité des conventions restreignant les catégories d'habitants et les usages, la destination de l'immeuble ne peut aller à l'encontre des Chartes. Il n'est donc pas possible d'effectuer de la discrimination afin de privilégier une certaine catégorie d'habitants. Toutefois, certains projets, offrent des services ciblant une certaine clientèle. Par exemple, les projets de copropriété qui offre des services pour les personnes du troisième âge vont nécessairement attirer la clientèle du troisième âge.

Par ailleurs, les conventions qui interdisent le droit de louer posent problème. Ce droit peut être limité en lui imposant des conditions, mais il ne peut être interdit puisqu'il fait partie du droit de propriété (Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boul. Acadie).

- *Les obligations se transmettent-elles avec le bien, autrement dit, tout nouveau copropriétaire se voit-il toujours imposer les mêmes règles ?*

Oui, tout nouveau propriétaire est réputé partie au contrat qu'est la déclaration de copropriété et la convention des indivisaires et est tenu de s'y conformer. Les tribunaux vont même jusqu'à dire, en copropriété divisée du moins, que l'achat d'une fraction suppose l'acceptation de la déclaration de copropriété.

- *Que peuvent imposer les syndics en rédigeant les règlements ? Illustrez votre réponse d'exemples originaux si possible.*

Selon la jurisprudence consultée, ils peuvent imposer certaines limites qui sont justifiables par la déclaration de copropriété :

- Les invités pouvant accéder à la copropriété (surtout en copropriété indivise)
- Le type de véhicule pouvant être garé dans les espaces de stationnement
- Les animaux de compagnie
- Les barbecues/climatiseurs sur les balcons

- Les couleurs des murs des balcons
- Le recouvrement de plancher à l'intérieur des parties privatives
- *Pourriez-vous donner des exemples de clauses autorisées réglementant les usages et les droits des copropriétaires ?*
- *Dans quelle mesure peut-il être porté atteinte à la liberté individuelle au nom d'un intérêt commun ? Illustrez votre réponse d'exemples originaux si possible.*

Le syndicat ne peut limiter le droit de jouissance des copropriétaires, sauf ce qui est justifié par la destination de l'immeuble

Exemple évident : un copropriétaire ne pourra faire de location saisonnière/court terme lorsque la destination de l'immeuble est résidentielle

Exemple moins évident : lorsque la déclaration de copropriété prévoit qu'une fraction sera utilisée à des fins commerciales pour l'exploitation d'un bistro. Est-ce que le fait que le bistro vend de l'alcool contrevient à la destination de l'immeuble et du même coup, à la déclaration de copropriété?

Les droits et libertés fondamentaux des copropriétaires auront toujours préséance aux dépens des droits de la collectivité

- *Existe-t-il des clauses pénales, clauses limitatives de droit de vote ?*

Il existe presque toujours des clauses pénales pour non-respect de la déclaration de copropriété.

Si un copropriétaire néglige d'acquitter sa part des charges communes pendant plus de trois mois, il perd son droit de vote.

- *Faut-il envisager des conseils d'habitants en plus des assemblées générales ?*
- *Peut-on envisager que la copropriété rémunère des habitants/copropriétaires pour réaliser certaines tâches?*

C'est une pratique qui existe : un copropriétaire qui s'occupe de la conciergerie sera rémunéré.

Aucune disposition ne le prévoit, mais ça pourrait être prévu dans la déclaration de copropriété/convention des indivisaires.

Pour ce qui est de l'administration - elle est majoritairement bénévole.

- *Existe-t-il des régimes spécifiques pour l'habitat participatif ou cet habitat est-il traité dans le cadre des règles communes à l'ensemble des copropriétés ?*

Règles communes.

B. Le renforcement de l'imbrication public privé, renforcement de la gouvernance

- *Quel est le pouvoir des municipalités ou des conseils de quartier reconnu dans les copropriétés ?*

Les conseils d'arrondissements :

Il n'existe pas de pouvoir spécifiquement reconnu dans les copropriétés.

Sur l'île de Montréal, il accorde les dérogations pour permettre la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise. Il approuve les projets de construction qui ont fait l'objet d'un projet particulier, c'est-à-dire un projet qui n'était pas approuvé de plein droit par la réglementation d'urbanisme. Ces projets font l'objet de longues négociations entre le promoteur et les instances municipales.

Ces conseils ont notamment des pouvoirs locaux généraux dans les domaines suivants (Source : Gouvernement du Québec) :

- L'urbanisme
- Les assemblées publiques de consultation pour des modifications aux règlements d'urbanisme
- La consultation et l'information de la population
- La prévention en matière d'incendies
- L'enlèvement des matières résiduelles
- Le soutien financier aux organismes de développement économique local, communautaire et social
- Les parcs et les équipements locaux sportifs, culturels et de loisirs
- L'organisation des loisirs sportifs et socioculturels
- La voirie locale
- La délivrance des permis

Il convient de noter que sauf les conseils d'arrondissement de la Ville de Montréal, un conseil d'arrondissement ne peut emprunter, imposer des taxes ou ester en justice (Source : Gouvernement du Québec).

Les conseils d'agglomération :

Il n'existe pas de pouvoir spécifiquement reconnu dans les copropriétés. Toutefois, ces conseils ont pouvoirs locaux généraux dans les domaines suivants (Source : Ville de Montréal) :

- l'évaluation foncière;
- les services de sécurité, notamment la police, les pompiers et le 9-1-1;
- la cour municipale;
- le logement social;
- l'aide destinée aux sans-abri;
- le plan de gestion des matières résiduelles dont l'élimination et la valorisation des matières résiduelles et la gestion des déchets dangereux;
- l'alimentation en eau et l'assainissement des eaux usées, sauf les réseaux de distribution locale;
- le transport collectif des personnes;
- la gestion des rues et des grandes artères;
- la promotion économique, y compris à des fins touristiques, hors du territoire d'une municipalité liée;
- les parcs-nature.

Les municipalités :

Exception faite de la Loi sur la régie du logement, aucune loi ne prévoit de pouvoir affectant spécifiquement les copropriétés. Toutefois, plusieurs pouvoirs prévus par différentes lois peuvent affecter directement ou indirectement les copropriétaires :

En vertu de la Loi sur les cités et les villes :

Le conseil de la municipalité peut, pour une période maximale de 90 jours, interdire l'accès à tout immeuble ou partie d'immeuble accessible au public où est exercé une activité ou un usage sans permis, certificat ou autre autorisation requis par la municipalité lorsque l'exercice de cette activité ou de cet usage est susceptible de mettre en danger la vie ou la santé des personnes ou de causer un dommage sérieux ou irréparable aux biens (art 348.1 al 1).

En vertu de la Loi sur les compétences municipales :

La municipalité peut, aux frais du propriétaire, installer des conduites privées, des entrées d'eau ou d'égout et effectuer le raccordement de conduites privées aux conduites publiques (art 25).

La municipalité peut, aux frais du propriétaire de l'immeuble, installer, entretenir tout système de traitement des eaux usées d'une résidence isolée au sens du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées ou le rendre conforme à ce Règlement (25.1 al 1).

La municipalité peut, avec le consentement du propriétaire d'un immeuble, procéder à des travaux d'épandage de pesticides sur l'immeuble (art 53).

La municipalité peut, avec le consentement du propriétaire, procéder à la plantation et à l'entretien de végétaux sur l'immeuble de ce dernier (art 54).

La municipalité peut, si elle constate une cause d'insalubrité relative à un immeuble, faire parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble, lui enjoignant dans un délai qu'elle détermine de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau (art 57).

La municipalité peut entretenir une voie privée ouverte au public par tolérance du propriétaire ou de l'occupant, sur requête d'une majorité des propriétaires ou occupants riverains (art 70).

La municipalité peut déterminer, après avoir obtenu le consentement du propriétaire, les aires de stationnement privées auxquelles le règlement municipal régissant le stationnement s'applique (art 79 al 2).

La municipalité peut installer sur un immeuble tout équipement ou appareil ou y faire tous travaux nécessaires à l'exercice de ses compétences (art 95 al 1). L'exercice de ce pouvoir est toutefois subordonné à la remise en état des lieux et à la réparation du préjudice subi par le propriétaire ou le responsable des lieux, le cas échéant. En outre, la municipalité est tenue, à moins d'une urgence, de donner au propriétaire ou à tout autre responsable de l'immeuble un préavis d'au moins 48 heures de son intention d'entrer dans ou de circuler sur l'immeuble pour les fins mentionnées au premier alinéa (art 95 al 3).

La municipalité peut accorder toute aide qu'elle juge appropriée dans les domaines suivants (art 90 al 1) :

- La culture, les loisirs, les activités communautaires et les parcs ;
- Le développement économique local
- La production d'énergie et les systèmes communautaires de télécommunication, incluant le déplacement ou à l'enfouissement de tout réseau de télécommunication ou de distribution d'énergie, de même qu'à l'installation d'équipements devant servir à cette distribution.
- L'environnement ;
- La salubrité ;

- Les nuisances ;
- La sécurité ;
- Le transport.
- La paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général de sa population.
- L'utilisation de véhicules ou de roulottes à des fins d'habitation ou de commerce.
- L'inhumation et l'exhumation de cadavres et l'établissement de cimetières.
- La relocalisation d'une entreprise commerciale ou industrielle ;

Toutefois, la municipalité ne peut accorder aucune aide aux propriétaires dans les cas suivants (art 90 al.2 (3)(4)(5) et Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15)) :

- Pour l'aider à se conformer à l'obligation d'y installer et maintenir en bon état de fonctionnement un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système d'alimentation en eau ou d'égout;
- Pour l'aider à effectuer les travaux qui lui sont imposés relativement à la protection d'une source d'alimentation en eau potable;
- Pour des dommages à la propriété par des émeutiers ou des personnes réunies en attroupements tumultueux;
- Pour couvrir les frais d'installation d'un détecteur d'incendie, de tout autre appareil destiné à éteindre ou combattre le feu ou de tout autre appareil de sauvetage;

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme :

La municipalité peut prévoir un règlement pour exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. En outre, dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire (art 145.41 al 2, al 3). Dans le même ordre d'idée, lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction (art 231 al 1).

La municipalité a le pouvoir de faire un règlement de zonage, lequel prévoit des dispositions pour classer les constructions et les usages et, selon un plan qui fait partie intégrante du règlement, diviser le territoire de la municipalité en zones pour fin de réglementation et spécifier, pour chaque zone, les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés, y compris les usages et édifices publics, ainsi que les densités d'occupation du sol (art 113 al2 (1)(3)).

La municipalité peut inclure dans son règlement de zonage des dispositions pour régir ou restreindre la plantation ou l'abattage d'arbres afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée (art 113 al 2 (12.1), 9034-8822 Québec Inc. c. Sutton (Ville), 2010 QCCA 858).

La municipalité peut contingenter les usages par zone en prévoyant le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à de tels usages (art 113 al 2 (4.1)).

« Les tentatives d'utiliser le règlement de zonage afin d'exercer un contrôle sur les personnes et non sur

les usages sont non seulement invalides eu égard à la finalité propre du zonage, mais elles ont également été jugées déraisonnables par la Cour suprême parce qu'elles avaient pour effet de soumettre les droits des citoyens ainsi assujettis à des entraves si oppressives ou arbitraires qu'elles ne peuvent s justifier dans l'opinion de gens raisonnables. Dans *Bell c La Reine* [1979] 2 RCS 212, la Cour suprême a déclaré nulles, pour ce motif, les dispositions d'un règlement de zonage visant à limiter l'occupation d'un logement résidentiel à un groupe composé de deux personnes ou plus, vivant ensemble et liées entre elles par le sang, le mariage ou l'adoption légale. [Or], ce n'est pas réglementer les personnes que de prohiber toute construction comme mesure de protection de la rive d'un lac tout en prévoyant une exception pour 'les voies publiques de circulation conduisant à des débarcadères ou permettant la traversée d'un lac ou d'un cours d'eau'. La Cour d'appel a jugé que l'exception limitait la restriction imposée en fonction de l'usage, à savoir usage public versus usage privé, et non en fonction de la qualité du propriétaire (*Bigras c. Corporation municipale de la paroisse de Sainte-Anne-des-Lacs*, 1993 CanLII 3948 (QC CA)). De la même façon, la réglementation municipale de zonage ne sera pas nécessairement ultra vires parce qu'elle vise des personnes de façon seulement incidente au contrôle des usages. Ainsi, un règlement de zonage peut distinguer une 'maison de touristes' d'une 'habitation' en faisant référence à une clientèle de passage plutôt que résidente sans pour autant que la qualité des personnes soit l'objet visé par le règlement. La Cour d'appel a jugé qu'une telle distinction porte sur une caractéristique de l'usage et non sur les personnes comme telles, même si elle se rapporte à certaines caractéristiques des personnes qui utilisent l'immeuble » (Source : Lorne Giroux et Isabelle Chouinard, *Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage, Droit public et administratif*, Collection de droit 2017-2018, École du Barreau du Québec, vol. 8, 2017 à la p 3).

Il convient de noter que « la municipalité n'est pas obligée d'autoriser, à l'égard d'une propriété spécifique, tous les usages qui seraient les plus rentables si leur localisation était laissée aux seules lois du marché. Les tribunaux refusent alors d'intervenir au motif qu'il ne leur appartient pas d'exercer un contrôle d'opportunité sur les décisions du conseil (*Cité de Sillery c Sun Oil Co and Royal Trust Co*, [1964] SCR 552). Cependant, si la réglementation de zonage est restrictive au point qu'elle rend impossible l'exercice du droit de propriété et équivaut à sa confiscation, les tribunaux peuvent annuler le règlement dans la mesure où le zonage est utilisé pour exproprier sans indemnité. Il en est ainsi du zonage pour fins de parc public (*Montréal (Ville) c. Benjamin*, 2004 CanLII 44591 (QC CA)) t, parfois, du zonage pour des fins institutionnelles (*Construction MJM inc c Senneville (Village)*, 1990 CanLII 3062 (QC CA)). Un règlement de zonage pourra également être annulé s'il impose des normes d'usage ou d'implantation impossibles à satisfaire (*Dorval c Sanguinet Automobiles Ltée*, [1960] CBR 706) » (Source : Lorne Giroux et Isabelle Chouinard, *Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage, Droit public et administratif*, Collection de droit 2017-2018, École du Barreau du Québec, vol. 8, 2017 à la p 15).

En vertu de la Loi sur la régie du logement :

La municipalité dispose d'un pouvoir de contrôle si un ou des propriétaires désirent convertir en copropriété divise un immeuble comportant, ou ayant comporté au cours des 10 années précédant la demande d'autorisation, au moins un logement (art 51 al 1).

En vertu du Code municipal du Québec :

La municipalité peut vérifier toute propriété pour constater si les règlements municipaux y sont exécutés, pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, pour émettre un avis de conformité d'une demande, pour donner une autorisation ou toute autre forme de

permission qui lui est conféré par une loi ou un règlement et pour obliger les propriétaires, locataires ou occupants de ces maisons, bâtiments et édifices, à recevoir ses officiers et à répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution des règlements (art 492 et Loi sur les cités et villes, art 411).

Le conseil de la municipalité, s'il décide d'employer des deniers du fonds général pour le paiement d'une dépense en immobilisations effectuée au profit d'un secteur déterminé du territoire de la municipalité, peut décider de rembourser le fonds au moyen d'une taxe spéciale imposée sur tous les immeubles imposables situés dans ce secteur ou d'une compensation exigée des propriétaires ou occupants de tels immeubles (art 960.0.1). Si la taxe imposée pour rembourser l'emprunt est à la charge d'une partie seulement des propriétaires d'immeubles imposables du territoire de la municipalité, le conseil peut, par règlement, imposer une taxe spéciale sur ces immeubles, dans le but de verser au fonds général une somme équivalente à celle qui en a été distraite en vertu du premier alinéa. Cette taxe peut être imposée sur une période n'excédant pas la période de remboursement de l'emprunt. Si la taxe imposée pour rembourser l'emprunt est à la fois à la charge de la municipalité et à celle d'une partie seulement des propriétaires d'immeubles imposables du territoire de la municipalité, le deuxième alinéa s'applique, le conseil doit en plus tenir compte de la cause de l'insuffisance de deniers par rapport à la répartition de la taxe imposée pour rembourser l'emprunt et respecter la proportion dans laquelle cette taxe est répartie (art 980.1 al 2 al 3).

Lorsqu'un emprunt au fonds de roulement d'une municipalité locale sert au paiement d'une dépense en immobilisations effectuée au profit d'un secteur déterminé de son territoire, la municipalité locale peut décider qu'il sera remboursé au moyen d'une taxe spéciale imposée sur tous les immeubles imposables situés dans ce secteur ou d'une compensation exigée des propriétaires ou occupants de tels immeubles (art 1094.0.2 al 1).

La municipalité a le pouvoir de vendre un immeuble pour défaut de paiement de taxes (arts 1022 et suivants et Loi sur les cités et villes, art 505 et suivants).

- *Existe-t-il des pouvoirs de la copropriété sur l'espace public contigu ?*

Selon nos recherches, il n'existe pas de pouvoirs de la copropriété sur l'espace public contigu à proprement parler. Toutefois, la Ville de Montréal et la Villes de Québec prévoient la possibilité pour les propriétaires d'un espace public contigu d'aménager une ruelle verte.

En outre, plusieurs municipalités prévoient également la possibilité d'aménager un jardin collectif et communautaire.

Les pouvoirs des propriétaires à l'égard de l'aménagement de ces espaces ne sont encadrés par une loi ou un règlement.

Pour les ruelles vertes, est prévu dans un guide explicatif qu'entre trois et sept résidents riverains seront responsables de la gestion communautaire du projet. Toutefois, il n'est pas indiqué comment seront choisis ces résidents. La division des travaux entre l'arrondissement et le comité de ruelle est également prévue, Néanmoins, la division des coûts au sein du comité de ruelle ou la gestion des conflits n'est pas indiquée.

- *Existe-t-il des négociations, des conventions sur les espaces intermédiaires publics privés ?*

Selon nos recherches, il n'existe pas de négociations ou de conventions sur les espaces intermédiaires publics privés.

- *Les pouvoirs publics participent-ils aux délibérations des propriétaires ? Si oui comment ?*

À quel moment veut-on savoir si les pouvoirs publics participent aux délibérations des propriétaires. Est-ce lors de la conception d'un nouveau projet de copropriété? Indirectement oui par le truchement de l'approbation du financement.

- *Faut-il penser de nouveaux quorums ?*
- *Faut-il penser de nouveaux seuils pour adapter le régime de gestion selon les tailles de copropriété ?*
- *Pourrait-on envisager des droits de vote variables selon la contribution au financement ? (contribution d'acteurs extérieurs également, par exemple en cas de subvention publique ou d'une banque, impliquant un droit de regard et de vote autour du projet)*

Art CCQ 1094 : suppression du droit de vote en cas de non-paiement.

- *Peut-on dissocier la gestion comptable de la propriété des parties communes et celle des parties privatives ou transférer une partie de la propriété à la personne morale ? (par exemple la propriété d'une cour, d'un rez-de-chaussée, etc.)*

Questions subsidiaires sur les données statistiques relatives à la copropriété dans les différents pays

Savez-vous s'il existe des données statistiques relatives :

- *Aux logements en copropriété au niveau national,*
- *Au parc de logement privé, collectif ou individuel,*
- *Aux (co)propriétaires,*
- *Aux copropriétés en difficulté,*
- *Au contentieux relatif à la copropriété ?*

Pouvez-vous nous indiquer comment accéder à ces données et auprès de quels organismes il est possible de se les procurer ?

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/H00934.pdf>

- Il y aurait peut-être une possibilité d'obtenir des informations auprès de la Régie du logement.

Annexe 6: Guide d'entretien pour les enquêtes de terrain

Consigne : pour commencer pouvez-vous nous raconter comment a été prise la décision de faire des travaux ?

Travaux

- Quand ?
- Comment ?
 - Comment la question énergétique est apparue ? Audit ? Accroissement des charges ?...
 - Consensus au sein du conseil syndical ?
 - Oppositions au sein du syndicat ?
 - Vote (utilisation de la règle introduite par la loi Alur ?)
- Qui a pris/prend une part active dans ce processus ?
 - Rôle des tiers : Agence Locale de l'Energie ? Autres ? Leur rôle, vos relations avec eux ?
 - Rôle moteur du CS ou de membres du CS ?
 - Rôle du syndic ?
 - Votre rôle ? Qu'est-ce qui vous a motivé personnellement à vous engager dans cette démarche ?
 - Copropriétaires qui participent à cette démarche : tous membres du CS ?
 - Leur rôle et compétences (liées à leur métier ?) (Ex : préparation des dossiers, des études, suivi des consommations, communication auprès des copropriétaires, travaux) ?
- Travaux prévus (l'amener à décrire)
 - Améliorations simples de l'installation de chauffage ou d'eau chaude (ex : réglages, calorifugeages, désembuage, équilibrage...)
 - Installation d'une chaudière performante, changement d'énergie (chauffage ou eau chaude)
 - Isolation : toiture ; façades ; pignon ; planchers.
 - Changement des fenêtres
 - Amélioration ventilation
 - Installation d'énergies renouvelables (ex: panneau solaires, chaudière bois, pompes à chaleur...)
 - ...

Fonctionnement de la copropriété

- Le fonctionnement des organes de gestion :
 - Le syndic (critères de choix ? Compétences ? Insatisfactions ? Syndic précédent : révoqué ? Si oui pourquoi ?)
 - Le conseil syndical : membres (qui sont-ils ? Longévité ? Les relations entre eux/elles ? Fréquence des réunions...)
 - Le/la président/e
 - Minorités actives ?
 - Relations CS/syndic
- Sa position :
 - Son rôle au sein du conseil syndical ?
 - Durée
 - Motivations
 - Difficultés liées à la complexité des règles ?
 - Lorsque vous avez acheté l'appartement saviez-vous comment fonctionnait une copropriété ?
- La capacité de prévision collective vs l'incapacité de prévision
 - La copropriété a-t-elle mis en place un fonds travaux ?
 - La copropriété a-t-elle mis en place un plan pluriannuel de travaux ?
- Fonctionnement des AG :
 - Participation ?
 - Déroulement ?
 - Autres décisions dans le passé : consensuelles ou pas ?
- Conflits ? Individus-syndicat ; copropriétaires-syndic ?...
- Le voisinage :
 - L'évolution de la copropriété depuis que vous êtes arrivé ?
 - Les locataires
 - Relations de voisinage au sein de la copropriété ? Allez-vous facilement vers vos voisins pour leur demander un service ? Est-ce qu'entre habitants vous organisez des événements ?
 - L'usage des parties communes

Trajectoire résidentielle

- Statut d'occupation et trajectoire des parents :
 - Logement habité dans l'enfance
 - Parents (co) propriétaires ou pas ?
 - Frère/s/sœur/s : (co)propriétaire/s ?
- Trajectoire personnelle
 - Depuis votre départ du domicile familial (pour les personnes nées en France), combien de fois avez-vous déménagé avant d'arriver dans votre logement actuel ?
 - Quand et comment êtes-vous arrivé à cet endroit ?

- Comment avez-vous choisi ce logement ? Cette localisation ?
- Financement de l'acquisition : épargne ? Aide des ascendants ?...
- Crédit en cours ? Montant ?
- Attachement au logement ?
- Projets ? (revente ou travaux à plus ou moins long terme...)
- Le quartier
 - Quelle évolution ?
 - Valeur de la copropriété par rapport au parc immobilier environnant ?
 - Des membres de votre famille ou des amis y habitent-ils ?
 - Où faites-vous vos courses ?
 - Avez-vous des loisirs dans le quartier ?
- Rapport entre les travaux et sa stratégie patrimoniale :
 - Avez-vous pris un crédit pour les financer les travaux ? Quel est son montant et pour combien de temps ?
 - Allez-vous avoir des difficultés pour le payer ?
 - Allez-vous le droit à des aides personnelles ? Si oui, lesquelles ?
 - Ce que ces travaux vont changer pour vous

Talon sociologique

- Age.
- Situation familiale. *Si a des enfants* : âges, sexe, Où vivent-ils ?
- Travaillez-vous ? Quelle est votre profession ?
- Quelle est votre formation initiale ? Diplôme le plus élevé
- Quelle est la situation de l'éventuel conjoint ? Travaille-t-il ? Quelle est sa profession ?
- Quelle était la profession de vos parents ? Et leurs niveaux d'étude ?
- Quelles sont vos ressources ?
- Êtes-vous aidé par votre famille financièrement ou d'une autre manière ?
- Actuellement pour le foyer, diriez-vous que financièrement vous êtes à l'aise ou que vous éprouvez des difficultés ?
- Comment vous situeriez-vous par rapport à la population française ? : diriez-vous que vous faites partie des ménages pauvres, modestes, de la classe moyenne ou des ménages aisés ?
- Demandez-vous parfois des secours financiers ? À quel organisme ? Cela est-il fréquent ?
- Êtes-vous suivi par une assistante sociale ?

Si immigré :

- De quel pays venez-vous ?
- Que faisiez-vous au pays (profession, occupation principale...) ?
- Pourquoi êtes-vous venu en France ? Quels étaient vos projets (professionnels ou autres) ?
- Quand êtes-vous arrivé en France ?
- Aviez-vous déjà de la famille en France ? Des amis ?
- Êtes-vous venu avec votre famille ? (conjoint, enfants...) *Si non* : Vous ont-ils rejoint ? Quand sont-ils arrivés ?

- *Si a de la famille au pays* : -Comptent-ils venir vous rejoindre ?
- Envoyez-vous de l'argent au pays ? Quel montant ?
- Êtes-vous satisfait de ce que vous avez trouvé en France ? Quels sont les points positifs et les points négatifs ?
- Comptez-vous rentrer au pays ? *Si oui* : Quand ?
- Avez-vous des difficultés pour parler ou lire le français ?