Aurore Chaigneau

Gaël Chantepie

Lucie Elie

Camille François

Marie-Pierre Lefeuvre

Flavia Leone

Romain Melot

Emilia Schijman

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

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

Rapport final

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

Décembre 2019

TABLE DES MATIERES

emier	re partie : la copropriété pratique, approche sociologique	1
Gouve	ernance des copropriétés et rénovation énergétique. Etat de la question au p	lan
intern	national	1
1/	Les enquêtes sociologiques sur la copropriété : gouvernance et régulation des pration	ques de décisio
	11	
.а сор	propriété en pratiques, Synthèse des études de cas	
1/	Des copropriétés « populaires »	
2/	La notion de copropriété pratique	
3/	A la recherche des grandes constantes de la copropriété pratique	
4/	l'économie de l'immeuble	
5/	Le travail pour l'immeuble	
5	5.1/ La relation au syndic	
5	5.2/ Le « travail d'organisation »	
5	5.3/ Le « travail pour l'immeuble » : une activité bénévole ?	
5	5.4/ Hiérarchisation du travail pour l'immeuble et rapports de pouvoir	
6/	Articulation entre propriété individuelle et propriété collective	
6	5.1/ Entraide ou solidarité forcée	
6	5.2/ Parties privatives/Parties communes	
7/	Le système de voisinage	
8/	La prise de décision	
Con	nclusion : quelles pistes pour une transition juridique ?	
Jne co	opropriété populaire en mutation : la Forêt à Montreuil	
Intr	oduction	
1/	Une copropriété en mutation ?	
2/	L'organisation du travail au sein de la copropriété	
2	2.1/ Division du travail et rapports de pouvoir au sein du CS	
2	2.2/ Les fonctions du conseil syndical	
2	2.3/ Rôle du syndic ; relations entre CS et syndic	
3/	La régulation de l'immeuble	
3	3.1/ La régulation morale	
3	3.2/ Controverse sur l'usage de la pelouse	
3	3.3/ Le travail de patrimonialisation	
3	3.4/ La fin d'un régime de confiance ?	

3.5/ Préservation des intérêts individuels et mutualisation	61
Conclusion	63
Résultats des enquêtes par questionnaires :	65
Une économie collective : La Promenade à Saint-Herblain	70
Introduction	
L'enquête	
La copropriété enquêtée	
1/ Le travail de gestion	71
1.1/ La division du travail de gestion	72
1.2/ Les règles de fonctionnement des organes de gestion	74
1.3/ Travail bénévole et travail expert	77
1.4/ Prise de décision et répartition de pouvoir	78
2/ L'économie de l'immeuble	80
2.1/ Stabiliser les charges courantes de la copropriété	80
2.2/ Épargner collectivement	84
2.3/ Maintenir la valeur du titre de propriété	86
3/ La copropriété : entre propriété commune et proproété privative	90
3.1/ La reconnaissance de la solidarité forcée	90
3.2/ système de voisinage vs syndicat de copropriétaires	91
Conclusion	92
Résultats de l'enquête par questionnaires	95
Une copropriété associative. Macaronade, habitat participatif dans le sud de la France	107
Introduction	107
1/ L'économie de Macaronade : une copropriété associative	109
1.1/ L'organisation formelle de Macaronade	109
1.2/ Le syndicat, au service du projet ?	113
1.3/ La fonction des organes de gestion	116
1.4/ Les règles	119
2/ Le travail de gestion	122
2.2/ Un travail « participatif » ?	122
2.3/ Division du travail et répartition du pouvoir	124
2.3/ Le recours à des prestataires professionnels	128
3/ La tension individuel/collectif	129
3.1/ L'entraide	129
3.2/ La tentation de l'individualisation vs les avantages de la collectivisation	130
3.3/ Parties privatives et parties communes	130
Conclusion	132

Annexe de l'article :	1
Portraits des enquêtés :	1
Résultats de l'enquête :	1
Le travail des femmes dans une copropriété populaire : Complejo Soldati, Buenos Aire	ŝ,
Argentine	1
Introduction	
1/ Le terrain et l'enquête	:
2/ La copropriété dans le code civil	:
3/ La gestion de l'immeuble : Une division genrée du travail	
3.1/ Les compétences mobilisées	
3.2/ Le sens donné à l'investissement dans l'immeuble	
3.3/ Le turn-over	
4/ L'économie générale des immeubles	
4.1/ La répartition des tâches et des corvées	
4.2/ Le recouvrement des dettes	
5/ Le financement des travaux et les prises de décision	
6/ Observations finales	
Introduction	
division et d'indivision	
2/ Trois logiques décisionnelles en copropriété : monopole gestionnaire, expertise profane homogénéité sociale du voisinage	
2.1/ La monopolisation profane et bénévole du travail de gestion	
2.2/ Les sources profanes de l'expertise technique	
2.3/ Composition sociale du voisinage, délibération collective et régulation des litiges	
3/ Un recours fréquent aux mesures publiques locales d'incitation financière en matière de	rénova
énergétique	
Conclusion	
ANNEXE de l'article: Tableau comparatif des copropriétés et copropriétaires enquêtés	
euxième partie : Transition juridique et transition énergétique de la copropriété :	:
alyses comparatives et propositions	
Les copropriétés résidentielles dans le Code civil du Québec : diviser pour mieux régne	
1/ « Ensemble et concurremment », oxymore ou paradoxe de la copropriété Québécoise ?	
2/ Le degré d'organisation de la copropriété résidentielle au Québec : frein ou levier de l'af	
du collectif?	

La réforme de la copropriété par appartements en droit belge : des perspectives au niveau énergétique _____ L'état des lieux des règles par rapport à la copropriété des immeubles 191 1.1/ Introduction _____ _____ 191 Nature impérative et, dès lors rigide _____ 1.2/ Réforme du régime applicable en 2018 : grandes lignes directrices et perspectives pour l'amélioration énergétique du bâtiment 2.2/ Flexibilisation 2.3/ Optimalisation de l'efficacité _______ 193 2.5/ Eclaircissement ______ 194 2.6/ Portée de la contribution Une flexibilisation des prises de décisions dans l'assemblée générale, comme clé d'innovation 194 3.1/ Général 3.2/ Réduction des majorités requises _____ 3.3/ Démolition et reconstruction _____ Un droit légal des opérateurs des services d'utilité publique 195 4.2/ Points de recharge 4.3/ Panneaux solaires ___ 5/ Construction graduelle d'un fonds de réserve 198 5.1/ Le patrimoine de l'association des copropriétaires ______ 198 5.2/ Fonds de réserve comme vecteur de rénovation ? La transition énergétique dans le droit de la copropriété au Japon _______ 200 Présentation générale du droit de la copropriété au Japon 200 Histoire 200 1.1/ Panorama de la structure de gestion _____ 2/ Régime juridique en faveur de la transition énergétique ______ 203 2.1/ Régime juridique de l'économie d'énergie pour le bâtiment 2.2/ Régime juridique de l'impulsion de la consommation d'énergies renouvelables pour le bâtiment 3/ La copropriété et la transition énergique 205 Les difficultés pratiques du droit anglais dans la rénovation énergétique ______ 208 Le cadre du droit anglais de la propriété ________208 1/ Propriété de la propriété franche ___ 2/ 209 Gestionnaires immobiliers professionnels 212 3/

4/	Implications pour la rénovation et la rénovation énergétique	_ 212
La tra	ansition énergétique dans les copropriétés en France	_ 215
Int	roduction	_ 215
1/	Le diagnostic : les limites de la prise de décision collective	_ 217
2/	Le traitement : une approche globale de la transition énergétique	_ 220
Trans	sition juridique et transition énergétique de la copropriété : synthèse et propositions_	_ 224
Int	roduction	_ 224
1/	Le diagnostic : limites de la prise de décision collective	_ 226
2/	Le traitement : une approche globale de la transition énergétique	_ 229
Biblic	Bibliographie	
Anne	xes	_ 240
1/	Le questionnaire juridique	_ 240
2/	Le questionnaire sociologique	_ 244

Introduction

Marie-Pierre Lefeuvre

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 ? » Il était attendu que l'analyse d'exemples étrangers et français fasse 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 ». La recherche que nous avons effectuée a répondu à cette commande en procédant à une étude 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 des processus vertueux, en France et dans deux autres pays.

L'enjeu mis en avant par le texte de la consultation est moins celui de la gestion courante que celui du « gros entretien et [de] la gestion patrimoniale à moyen terme comme à long terme ». Toutefois, nous faisons l'hypothèse que les deux niveaux d'action ne sont pas séparables. Les facteurs qui amènent un syndicat de copropriétaires à prendre la décision d'effectuer des travaux n'est pas séparable de son fonctionnement quotidien. C'est donc celui-ci qu'il s'agit de comprendre.

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 est apparu 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'auto-génèrent les uns les autres », ou pas (Chaigneau,

2008, p. 556). Mettre à l'épreuve cette hypothèse permettra d'explorer une piste qui est au cœur de l'appel à propositions : comment « rapprocher le copropriétaire du syndicat »¹

Pour saisir les modes collectifs d'appropriation susceptibles de donner naissance à des dynamique de travaux, nous avons étudié et comparé entre eux différents « mondes sociaux de la copropriété »². Nous avons cherché à comprendre comment fonctionne la copropriété dans différents droits et comment, à l'intérieur d'un même droit, ses formes d'organisation varient.

Nous avons mené une analyse de législation comparée. La première partie de ce travail a consisté en la passation d'un questionnaire auprès de plusieurs experts étrangers (Annexe 1). Il s'est agi de faire un état des lieux du droit de la copropriété dans les six pays sélectionnés (Belgique, Canada, Grande-Bretagne, Italie, Japon, Liban) mais aussi de comprendre la dynamique de ces droits et les problèmes d'application qu'ils posent (les réponses à ces questionnaires figurent dans le rapport intermédiaire, remis en juillet 2018). Cette première étape s'est conclue par une journée d'étude autour des résultats de cette enquête, en janvier 2018. L'étude de législation comparée a été parachevée par un travail de synthèse, qui donnera lieu à la publication d'un numéro de la revue *Actualité Juridique du Droit Immobilier* (AJDI)³. Cette synthèse ainsi que les résultats de la recherche sociologique ont débouché sur des propositions, présentées dans le dernier chapitre du rapport.

L'autre volet de la recherche a consisté en une série d'études de cas visant à saisir l'effectivité pratique du droit, localement. Nous avons mené plusieurs enquêtes de terrain approfondies, en France principalement mais aussi dans deux autres pays (Argentine, Canada), de façon à appréhender non seulement la manière dont le droit est appliqué mais les règles informelles qui organisent les copropriétés (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, pour envisager une transition juridique il convient de s'intéresser non seulement au droit lui-même mais aussi à « l'activation sociale du droit », selon la formule de Jacques Commaille (Commaille, 2015, p. 74). L'analyse des manières dont le droit est activé peut alimenter en retour la réflexion sur les

¹ 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 » (Chantepie, 2016, p. 174).

² Au travers de l'expression « monde social » Howard Becker propose une approche interactionniste du milieu de travail des artistes (Becker, 1988). Eleonora Elguezabal l'applique à la copropriété dans le livre tiré de sa thèse (Elguezabal, 2015). Nous nous situons dans une perspective proche de celle de ces deux auteurs.

³ Le contenu de ce numéro figurera en annexe de la version définitive du présent rapport

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, lorsque des comportements analogues se développent dans des cadres juridiques différents. Cette hypothèse est au cœur de la comparaison entre terrains français et étrangers. Elle nous a amenés à proposer la notion de *copropriété pratique* qui sera placée au cœur de ce rapport.

Les résultats des enquêtes sociologiques ont mis en évidence des pistes de réflexion desquelles ont été dégagées des propositions de « transition juridique » susceptibles de favoriser la contribution des copropriétés à la « transition écologique ».

Le présent rapport est principalement consacré à la présentation des résultats des enquêtes sociologiques. Afin de mettre en évidence les particularités du monde social que représente chaque copropriété, nous avons opté pour une approche combinant monographie et comparaison : chaque terrain est analysé pour lui-même mais toutes les analyses sont liées entre elles par des questions et des concepts identiques. Ces travaux sont introduits par une synthèse qui met en évidence leurs résultats les plus saillants. La présentation des résultats de l'enquête sociologique est précédée d'un état des connaissances sur la gouvernance des copropriétés au plan international, fondée sur une recherche bibliographique⁵.

_

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

⁵ Une version provisoire de ce travail figurait dans le rapport intermédiaire.

PREMIERE PARTIE: LA COPROPRIETE PRATIQUE, APPROCHE SOCIOLOGIQUE

GOUVERNANCE DES COPROPRIETES ET RENOVATION ENERGETIQUE. ETAT DE LA QUESTION AU PLAN INTERNATIONAL

Romain Melot

Nous proposons de revenir sur les principaux acquis des recherches empiriques menées sur les copropriétés en retenant une sélection d'enquêtes sociologiques réalisées à l'étranger (enquêtes monographiques ou par comparaison internationale de cas d'études). Nous reviendrons tout d'abord sur la manière dont les pratiques de gestion des copropriétés sont considérées comme un élément de la gouvernance de l'espace urbain. Cette problématique est particulièrement saillante dans les pays de *common law*, où les ensembles gérés en copropriété sont susceptibles de correspondre à des emprises foncières importantes (ensembles résidentiels fermés, copropriétés horizontales). Dans un second temps, nous traiterons de manière plus spécifique des enquêtes abordant les questions de rénovation énergétique dans une perspective sociologique, en soulignant les enjeux liés à la structuration de l'action collective et aux logiques de la décision⁶.

1/ LES ENQUETES SOCIOLOGIQUES SUR LA COPROPRIETE : GOUVERNANCE ET REGULATION DES PRATIQUES DE DECISION

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 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,

_

⁶ Pour identifier les références pertinentes dans la littérature, nous nous sommes notamment appuyés sur le travail bibliographique réalisé par Eva Simon (Simon, 2015).

ne se traduisit pas par une densification des projets de construction (Davies and Atkinson, 2012).

Une des raisons de cet échec tient dans la fréquence en Australie 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 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 concernés.

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 urbains (Blandy et al., 2006).

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'espace qui n'impliquent pas nécessairement la copropriété: les « ensembles résidentiels planifiés » (masterplanned residential estates) (McGuirk and Dowling, 2011). Les auteurs 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.

Les résidences planifiées se caractérisent par une implication des propriétaires dans de multiples structures. A partir d'observations et d'entretiens approfondis menés avec les résidents, les auteurs 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 propriétaires 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 propriétaires « profanes » apparait ainsi de manière récurrente.

En effet, l'expression « ensembles résidentiels planifiés » doit être comprise au pluriel et sousentend une multitude de niveaux de règlementation, à la fois sur le plan spatial et sur le plan thématique. Sur le plan spatial, des sous-ensembles sont délimités dans la résidence, au sein desquels s'applique un premier niveau de règlementation 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.

Dans la mesure où de nombreux services urbains sont assumés directement par la communauté des résidents, 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 syndics - 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. A l'achat d'un logement est donc attaché l'accès à ce panier de biens et à un ensemble complexe d'obligations contractuelles (McGuirk and Dowling, 2011).

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 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 existante, 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) (Davies and Atkinson, 2012).

Dès les années cinquante, et de manière continue par la suite, les autorités de l'État 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. En effet, à rebours des recommandations du gouvernement, dans les années soixante et par la suite, les règlements locaux d'urbanisme imposent fréquemment des tailles minimales de parcelles constructibles très élevées (de l'ordre de 1000 m²).

Au-delà de ces clivages entre échelles de décision locales et nationales, 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 maitrise 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 dont 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. C'est en fonction de cette grille de lecture que je propose à présent de discuter les typologies exposées dans la littérature de sciences sociales sur les enjeux de rénovation énergétique.

Copropriétés, décision collective et rénovation énergétique

Un des objectifs importants des enquêtes sociologiques sur les copropriétés est de mieux comprendre les logiques de l'action collective et notamment les freins et leviers pour la prise de décision entre copropriétaires. Cet objectif ne se limite pas à la seule connaissance du profil social des résidents en copropriété. L'enjeu est de comprendre empiriquement les pratiques

d'organisation, de négociation ou encore de gestion des conflits. Ces pratiques peuvent être analysées au sein et en dehors des instances formalisées comme le conseil syndical ou les assemblées générales. En définitive, le corpus des enquêtes sociologiques ou de sciences sociales qui visent spécifiquement à explorer le fonctionnement des « copropriétés pratiques » demeure réduit au niveau international. Seront évoquées plus longuement les recherches, très peu nombreuses encore, qui appliquent cette grille de lecture aux questions de rénovation énergétique.

Une enquête à dire d'experts auprès d'un panel européen traitant des rénovations énergétiques dresse le constat général que les projets de rénovation sont plus difficiles à mettre en œuvre dans l'habitat collectif que l'habitat individuel, en raison d'obstacles relevant davantage du mécanisme de prises de décision collective que de problèmes techniques. Outre les problèmes de gouvernance, la complexité des dispositifs publics de soutien financier et la lenteur des remboursements sont également pointés comme un facteur limitant. Les travaux aboutissent plus rapidement dans l'habitat individuel, mais peuvent être en revanche de moindre qualité, dans la mesure où ils sont souvent pris en charge par des professionnels moins bien formés (Meijer et al., 2009).

Dans le cadre de recherches menées au Royaume-Uni, David Weatherall, Frankie McCarthy et Susan Bright ont proposé une revue de littérature des obstacles identifiés pour la mise en œuvre de projets de rénovation énergétique dans les copropriétés (Weatherall et al., 2018). Ils s'appuient notamment sur des travaux de comparaison en Europe qui ont permis d'identifier les principales catégories d'obstacles concernés : incertitudes sur le gain financier induit par les travaux, problèmes de financement des travaux, problèmes organisationnels, défaut d'expertise ou d'accès à l'information (Matschloss et al., 2013 ; Uihlein and Eder, 2009).

Concernant la situation au Royaume-Uni, Weatherall et al. soulignent trois principaux obstacles juridiques et organisationnels liés aux spécificités du droit anglais : 1° l'enchevêtrement des droits de propriété (pleine propriété ou *freehold*, d'une part, droit de tenure à bail ou *leasehold*, d'autre part) fait que le titulaire du droit de pleine propriété a peu d'incitation économique à participer au financement des travaux ; 2° L'absence d'obligation de constituer un organe de décision, à l'image du syndicat de copropriétaires; 3° Des règles de majorité plus strictes que celles adoptées en France suite au vote de la loi de transition énergétique de 2015 (Weatherall et al., 2018). D'autres travaux menés au Canada mettent quant à eux l'accent sur l'opposition entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs pour souligner les différences de logiques

d'investissement (les bailleurs étant plus réticents à s'inscrire dans une logique de long terme) (Webb and Webber, 2017; Lippert, 2012).

Une des enquêtes par entretiens parmi les plus détaillées sur la question des travaux énergétiques a été réalisée par Erika Altmann auprès d'un panel de conseils syndicaux (*committee chairs*) et de gestionnaires de biens en copropriété (*strata managers*) dans le centre de Melbourne en Australie, dans des immeubles collectifs de plus de cent lots (Altmann, 2014).

Comme d'autres études, cette enquête souligne l'importance du rôle joué par les « leaders » dans les collectifs bénévoles des conseils syndicaux, en particulier ceux capables de mobiliser des connaissances techniques issues de leurs trajectoires professionnelles. L'enquête rappelle également le temps important consacré à la résolution des conflits, en reprenant les conclusions similaires de McKenzie (McKenzie, 2003).

Altmann souligne que les copropriétés connaissant un renouvellement fréquent des propriétaires occupants (durée d'occupation réduite) sont celles qui rencontrent le plus de difficultés pour mettre en place une action collective et des routines de gouvernance. Ce constat fait écho aux enquêtes qui ont souligné le temps important nécessaire pour consolider les liens d'interconnaissance et les relations de confiance au sein des conseils syndicaux (Williams and Dair, 2007).

A cela s'ajoute l'instabilité des évaluations relatives au coût des travaux, lesquelles sont susceptibles de varier dans le temps. Le manque de lisibilité concernant l'impact des coûts liés aux travaux (en particulier, les intérêts des prêts bancaires à souscrire par les ménages) sur la valeur du bien immobilier rend plus difficile l'adhésion des copropriétaires aux projets de rénovation. Ces freins sont jugés plus importants que ceux liés aux difficultés d'accès à l'information.

L'absence de mesure individualisée des consommations est également identifiée comme un frein à l'implication des copropriétaires dans des démarches collectives. En particulier, la centralisation des systèmes de chauffage et d'air conditionné au niveau de l'immeuble, ainsi que l'absence de compteurs d'eau, gaz et électricité individuels est fréquente dans les copropriétés enquêtées à Melbourne. Si une péréquation existe en fonction des surfaces occupées, les différences de consommation entre résidents, mais surtout entre résidents et commerçants (les locaux commerciaux ayant par exemple des besoins importants en eau et air conditionné) au sein d'un même immeuble collectif nourrissent un sentiment d'injustice et la

perception par les résidents lésés d'être victime d'une logique de « passager clandestin ». Ce sentiment peut être un facteur de blocage qui s'étend à d'autres enjeux et paralyser l'action collective de manière plus globale.

La mise en place de dispositifs de gestion anticipée sur le plan financier (fonds d'amortissement) et technique (plan d'entretien pluri-annuel) préexistant aux projets de rénovation est également pointée comme un enjeu fort. Un des acquis empiriques intéressants de l'étude est de souligner le faible degré de mise en œuvre de ces dispositifs, qui sont des obligations légales imposées aux copropriétés dans le cas australien.

A l'instar de ce qui peut être observé en France, de nombreux dispositifs d'accompagnement s'adressent aux ménages et non à la copropriété. Le fonds australien 'Green Loan Program' permet ainsi de prendre en charge les intérêts des emprunts bancaires souscrits par les ménages dans la perspective de travaux énergétiques, mais aucun mécanisme ne cible la copropriété en tant que telle. Les incitations financières reposent souvent sur des réductions d'impôts, inapplicables par définition aux copropriétés.

Concernant l'arbitrage entre les catégories de travaux à réaliser, l'enquête d'Altmann montre le faible degré de priorité caractérisant les projets de rénovation énergétique au sein de la gamme des travaux programmés par les copropriétés. Les conseils syndicaux tendent à donner la priorité à ceux qui se traduisent par des améliorations constatables sur le court terme (installations permettant des économies d'eau ou la récupération de l'eau pour les jardins, par exemple). Par ailleurs, lorsqu'ils sont décidés, les travaux énergétiques interviennent généralement comme le corollaire d'autres travaux liés à des rénovations plus immédiates ou routinières (maintenance de l'immeuble).

Les logiques de la prise de décision collective ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre d'une série d'enquêtes menées par des chercheurs de l'Université Aalto en Finlande (Puustinen and Viitanen, 2015; Puustinen et al., 2018). Elles portent notamment sur la pratique consistant à faire financer des travaux de rénovation coûteux par des projets de densification sur des terrains possédés en partie commune par la copropriété. Les conclusions de l'étude insistent sur la nécessité de prendre en compte des motivations autres que financières comme facteur d'adhésion des copropriétaires. Les modalités de partage de l'information, la communication régulière entre copropriétaires en dehors des instances formelles sont considérées comme des éléments clefs de la décision collective. Les auteurs insistent également sur la perception subjective de l'équité et de la justice (certains copropriétaires ayant le

sentiment d'être davantage pénalisés ou de bénéficier insuffisamment des travaux en fonction des caractéristiques de leur logement).

De cette rapide synthèse (non exhaustive) des enquêtes menées sur la problématique des projets de rénovation, il ressort que les modalités de l'action collective dans les copropriétés suivent des logiques complexes, qui ne sont pas toujours uniquement liées aux freins financiers, mais relèvent également d'enjeux de gouvernance et de socialisation entre copropriétaires.

LA COPROPRIETE EN PRATIQUES, SYNTHESE DES ETUDES DE CAS

Marie-Pierre Lefeuvre

1/ DES COPROPRIETES « POPULAIRES »

Nous avons fait le choix de centrer notre regard sur les *copropriétés populaires*. De cette manière il s'agissait de cibler les copropriétés les plus fragiles, tout au moins celles pour lesquelles l'obstacle économique à la réalisation de travaux peut apparaître rédhibitoire.

Une autre raison a présidé à ce choix. Même si les caractéristiques socioéconomiques des copropriétaires sont mal connues, l'enquête réalisée par l'Anil en 2010 laisse penser qu'une part importante d'entre eux appartient aux catégories populaires (Bosvieux, 2010). Parmi les copropriétaires occupants, 25,5 % relèvent des professions intermédiaires, 20,6 % sont employés, 10,8 %, ouvriers.

Plus fondamentalement, ce choix repose sur l'hypothèse selon laquelle ces copropriétés se caractérisent non pas seulement par leur fragilité économique mais par des spécificités positives, que l'on peut, avec Olivier Schwartz, qualifier de culturelles, et que celles-ci peuvent avoir une incidence sur le fonctionnement des copropriétés : pour ces groupes, non nécessairement pauvres mais occupant des positions socialement subordonnées, O. Schwartz relevait « l'importance de certains types de savoirs et de maîtrise qui continuent de se transmettre par des médiations largement étrangères au discours et à l'écrit. Il s'agit des savoirs de métier [...]. Ces savoir-faire s'apprennent d'abord par la pratique, l'imitation et la répétition, beaucoup plus que par le discours et l'explication. » (Schwartz, 2011, p. 10) On sait que ces savoirs peuvent être mobilisés hors de la sphère professionnelle (Weber, 2009). Nous faisions l'hypothèse qu'ils peuvent être réinvestis dans le « travail pour l'immeuble ». Cette expression, empruntée à Hélène Richard, renvoie aux « activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales » (Richard, 2014, p. 48). Il « se définit relativement à d'autres types de travaux : l'occupation professionnelle effectuée en dehors du domicile et le travail domestique » (ibid., p. 390). Dans le texte précité Olivier Schwartz souligne « l'immense importance de la sociabilité locale dans les modes de vie des classes populaires⁷ » (op. cit., p. 38). Les relations de proximité sont

comme un espace connu et familier, où l'on est inséré et en sécurité ; comme un lieu d'entraide, d'échanges et de

20

⁷ L'univers local « nous apparaît tout à la fois comme une réserve d'informations et de ressources pour vivre ;

donc susceptibles de jouer un rôle important dans la régulation d'un syndicat à dominante populaire⁸.

Enfin, même si nous n'avons pas voulu focaliser notre attention sur les difficultés bien identifiées que sont les impayés de charge et la dégradation du bâti, le choix d'enquêter sur les copropriétés populaires implique de considérer la vulnérabilité qui caractérise leurs conditions d'existence. Selon O. Schwartz cette caractéristique majeure des individus qui composent ce groupe est aussi un « trait d'union entre leurs membres »⁹. Cela peut-il avoir une incidence sur la manière dont les difficultés, ou le risque qu'elles surviennent, sont perçues et prises en charge ? Nous faisons l'hypothèse que cela peut donner naissance à des « modes collectifs d'appropriation » particulier et générer des formes spécifiques d'économie de la copropriété.

Confrontés au terrain, les objectifs de l'enquête ont dû être ajustés. D'abord parce qu'aucune donnée de permet de connaître a priori les caractéristiques socioéconomiques d'une copropriété. Nous avons eu recours à des informateurs pour sélectionner des cas correspondant aux critères établis par hypothèse (agence locale de l'énergie, collectivité locale). La localisation fut aussi prise en compte (et les données de l'Insee au niveau de l'Iris). Par ailleurs, sur deux terrains, d'autres critères de choix ont primé. La copropriété indivise québécoise, de même qu'un exemple de copropriété participative située en France sont apparus comme des « modes collectifs d'appropriation » particulièrement aboutis, susceptibles d'alimenter la réflexion sur la manière de rapprocher les copropriétaires de leur syndicat (Chantepie, op. cit.). Toutefois, même sur ces terrains, nous avons veillé à ce que la composante populaire ne soit pas absente.

De l'enquête par questionnaire, seul moyen d'établir la coïncidence entre nos cas d'étude et l'objectif visé, se dégage une certaine hétérogénéité mais qui n'invalide notre sélection (cf. questionnaire, Annexe). Au demeurant, comme le suggère O. Schwartz, les limites de la catégorie « populaire » sont poreuses et le doute doit s'imposer à l'enquêteur : a-t-on affaire à

-

solidarité ; mais aussi comme un territoire sur lequel peuvent s'édifier, dans la durée, d'authentiques positions et réputations » (ibid.).

⁸ Cette dominance n'est pas nécessairement strictement arithmétique. Elle réside dans le fait qu'un groupe « donne le ton » : c'est-à-dire « définit le style des relations prévalant dans le quartier [ici la résidence], bref impose ses normes à la communauté » (Chamboredon, Lemaire, 1970, p. 6).

⁹ Les classes populaires se caractérisent par « une certaine vulnérabilité des conditions d'existence, qui n'est pas nécessairement la misère, mais qui signifie assurément l'exposition récurrente au manque de ressources ou à l'insécurité. Cette vulnérabilité semble constituer à la fois un signe, une dimension essentielle de l'appartenance aux classes populaires, et comme un trait d'union entre leurs membres. » (Schwartz, op. cit., p. 15).

des « milieux populaires intégrés ? », aux « franges modestes de classes moyennes ? » (Schwartz, p. 25). Cette interrogation parcourt notre travail.

2/ LA NOTION DE COPROPRIETE PRATIQUE

D'assez nombreux travaux se sont attachés à montrer comment la copropriété fonctionne concrètement. Plusieurs portent sur des copropriétés en difficulté (Lefeuvre, 1999 ; Le Garrec, 2010 ; Leone, 2017 ; Simon, 2017). D'autres se focalisent sur des dynamiques spécifiques dans des contextes étrangers : les copropriétés fermées à Buenos Aires (Elguezabal, 2011) ; les copropriétés dans la Russie postcommuniste (Richard, 2014). L'un d'eux s'est efforcé de mettre en évidence des constantes afin de démontrer que la copropriété mérite d'être considérée comme une forme d'organisation (Golovtchenko, 1998). Ces travaux n'ont pas suffi à imposer l'idée selon laquelle la copropriété s'actualise au travers de pratiques et qu'elle ne peut donc être réduite à sa définition juridique. Cet objectif, central pour la présente recherche, n'est pas seulement heuristique. Il s'agit de contribuer à faire en sorte que la copropriété cesse d'être abordée seulement comme un droit très technique, maîtrisé par un petit nombre de spécialistes. De cette façon, notre objectif est de faire en sorte que le sujet soit plus ouvert au débat public et de mettre en évidence l'ampleur des questions qui y sont attachées.

Dans une copropriété l'invocation ou la mobilisation du droit sont constantes, non seulement lors des temps forts de la vie du syndicat (réunions de conseil syndical, assemblées générales...) mais au quotidien. On assiste en permanence à une « activation sociale du droit » et à la création de règles informelles « dans les creux du droit » Ces pratiques sont largement profanes même si des « passeurs de droit », notamment les syndics, y prennent une part Ces pratiques locales concourent à façonner des mondes sociaux. Sur divers sujets, chaque copropriété produit ses propres règles : la division du travail pour l'immeuble ; le fonctionnement des organes de gestion ; la prise en charge par le syndicat de la solidarité forcée entre copropriétaires ; l'usage des parties communes... Ces règles ont un caractère instituant. Elles s'imposent aux copropriétaires ou aux habitants ; elles sont routinisées et pérennes (même s'il peut arriver qu'elles soient mises en cause). Aux yeux de ceux qui les mettent en œuvre, elles sont souvent peu distinctes du droit lui-même (cf. ex de la pelouse dans la copropriété de la Forêt). Le cas limite de la copropriété de Buenos Aires montre que ce processus d'institutionnalisation local

_

¹⁰ Nous empruntons ici la belle formulation d'Hélène Richard (op. cit.).

¹¹ « Passeurs de droit » est l'expression par laquelle Hélène Richard « désigne des acteurs qui cherchent à diffuser et vulgariser de l'information juridique dans le but de promouvoir certains usages du droit, et par ce truchement, de peser sur les modalités de la mise en œuvre du Code » [du logement] (op. cit., p. 215).

peut même conduire à une sorte de légalisation locale de règles illégales : ces règles sont écrites, reconnues par des institutions extérieures, érigée en modèle à l'échelle de la copropriété. En bref, l'informalité n'est jamais étrangère au droit.

Quel que soit leur degré d'informalité, ces normes locales ont une force symbolique qui doit amener à les considérer non pas seulement sous l'angle de leur efficacité (faire en sorte que la copropriété soit bien gérée) mais comme des rites d'institution. L'acte d'institution, rappelle Pierre Bourdieu, est un « acte solennel de catégorisation qui tend à produire ce qu'il désigne ». Cette « magie sociale parvient toujours à produire du discontinu avec le continu. » (Bourdieu, 1982, p. 60). En cela elle contribue à ériger la copropriété en monde social, monde unique mais relié à des institutions plus vastes : le champ de la loi de 1965 (Lefeuvre, 2010), celui de l'habitat participatif... Lors de l'assemblée générale de la copropriété participative, des copropriétaires se plaisent par exemple à rappeler le texte de la « constituante » (règlement de l'association qui a assuré la maîtrise d'ouvrage de leur immeuble participatif).

Citons quelques exemples de ces règles locales, instituantes.

Dans deux des trois copropriétés françaises étudiées (à Saint-Herblain et à Montpellier) des commissions spécialisées ont été instaurées au sein du conseil syndical. Celles-ci survivent aux individus qui les composent et exercent une autorité.

Les assemblées générales suivent des routines très normées, explicitement référées au droit mais qui diffèrent d'une copropriété à l'autre : à Montpellier des scrutateurs sont élus (il n'en est rien à Montreuil) ; dans cette copropriété, un copropriétaire retardataire n'a pas le droit de prendre part aux votes, tandis qu'à Montreuil il s'enregistre à son arrivée et n'en est pas exclu...

Formellement, la copropriété est une structure juridique qui socialise la propriété mais non ses détenteurs. Elle est supposée constituer une sorte de garde-fou à la notion de propriété collective et garantit le caractère fondamentalement individualiste du droit de propriété. Elle est donc censée assurer une indépendance parfaite entre ceux qu'elle coalise mais, juridiquement, n'associe pas. Tandis que dans certaines copropriétés ce principe est respecté à la lettre au point que la solidarité qui, de fait, existe est érigée en tabou (Lefeuvre, 1999), dans deux des trois copropriétés étudiées, des règles visant aider les plus défavorisés sont mises en place (au travers de la création d'une « cagnotte » ou d'un fond de travaux non obligatoire).

La volonté de prendre en charge non pas seulement la gestion patrimoniale mais le « vivre ensemble » conduit aussi à l'instauration de dispositifs de concertation ou de communication à l'adresse des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Ainsi les

affiches produites en masse par le conseil syndical montreuillois : « Cette idée d'affiche ce n'est pas mal je pense, mais même pour nous ça peut être un rappel aussi parce qu'on peut être négligent et oublier » dit une copropriétaire.

Ces règles et leur force n'ont pas seulement une existence écrite ou verbale. Elles se révèlent au travers des pratiques qui s'y réfèrent et les (re)produisent. Elles participent à la construction du sens que revêt pour chacun la copropriété comme environnement quotidien¹². Ainsi, à La Forêt à Montreuil, tout usage récréatif des espaces extérieur est-il de fait proscrit, ce que l'observation permet de vérifier. La mise en cause de cet usage viendra révéler que le règlement est muet sur le sujet, au grand dam d'un conseil syndical qui affirme jouer le rôle de gardien. Le pouvoir régulateur d'une telle règle ne peut être établi qu'au travers de la méthode ethnographique. Cet argument justifie l'observation participante selon celui qui l'a systématisée. B. Malinowski défend que les voies et les moyens « par lesquels les prescriptions sont exécutées » sont plus importantes à considérer que les prescriptions elles-mêmes : « L'aspect naturel, les échappatoires, les compromis, les usages non légaux ne se révèlent qu'à l'anthropologue qui observe directement la vie indigène, en enregistre soigneusement les faits, vit dans une intimité suffisante avec ses 'matériaux' pour comprendre non seulement le langage des indigènes et leurs affirmations explicites, mais aussi les mobiles cachés de leur conduite, leurs impulsions spontanées, jamais ou presque jamais formulées. », (Malinowski, 1968 [1926], p. 59). C'est pourquoi nous avons fait le choix d'effectuer une enquête approfondie sur un petit nombre de terrains en utilisant autant que possible cette méthode (dans la mesure où la durée de cette recherche le permettait).

Une meilleure connaissance de la copropriété pratique peut-elle être porteuse d'innovations juridiques ? C'est l'un des paris que nous faisons : il s'agit de faire en sorte que cette réalité assez largement ignorée soit davantage prise en compte dans la fabrication du droit. Il s'agit aussi de montrer que les mécanismes qui conduisent à la rénovation énergétique d'une copropriété ne sont pas séparables de la copropriété pratique.

_

¹² Ce constat est en accord avec le point de vue des *legal conciousness studies* de Susan Silbey et Patricia Ewick et les principes qu'en retiennent Daniela Piana, Emilia Schijman et Noé Wagener: « Lorsque les gens mentionnent, invoquent ou mobilisent des concepts ou des règles juridiques dans la vie quotidienne – c'est-à-dire hors de toute présence des institutions légales et des professionnels du droit –, *de la 'légalité' est produite*. Dans la vie de tous les jours, cette légalité occupe même une place centrale, non pas 'comme ressource pour l'action dans un cadre contentieux', mais 'comme "cadre interprétatif" construisant le sens de situations ordinaires et comme ressource fondant un pouvoir dans la vie quotidienne'» (Piana, Schijman, Wagener, 2008, p. 646).

3/ A LA RECHERCHE DES GRANDES CONSTANTES DE LA COPROPRIETE PRATIQUE

Chaque copropriété génère (parfois consciemment) ses propres règles. Elle fait système, forme un tout. Toutefois la comparaison permet d'avancer l'idée selon laquelle toutes les copropriétés (dans et hors du droit français) remplissent des fonctions identiques. Par ce terme on désigne habituellement « les relations entre un objet et une pratique sociale et les objets, pratiques, idées, besoins qu'elle contribue à maintenir »¹³. Nous pensons, comme Pierre Ansart que « la notion de fonction requiert une critique permanente mais ne peut être éliminée de la démarche sociologique »¹⁴. On peut y voir une explication possible d'un certain nombre de constantes qui semblent transcender les contextes juridiques et de leurs diverses modalités.

Toute copropriété peut être considérée comme un microsystème économique, de nature plus ou moins capitaliste. S'y développent des activités, auxquelles on donnera le nom générique de « gestion » (en se référant à A. Chaigneau, op. cit.), qui « tiennent compte de faits économiques » même si elles ne sont pas, en tant que telles, d'ordre économique (Weber, 1995 [1970])¹⁵. Les finalités de la gestion dépendent des *orientations économiques*, fort variables, de la copropriété.

La gestion d'une copropriété constitue un travail. Les copropriétaires s'y investissent plus ou moins (ils effectuent un « *travail pour l'immeuble* », cf. Richard, 2014, op. cit.) et influent largement sur sa distribution : ce travail est subdivisé de manière non aléatoire en diverses tâches, variables d'une copropriété à l'autre.

Par définition, la copropriété articule *propriété individuelle et propriété collective*. Cette articulation peut être saisie sur deux plans :

- La manière dont est vécue la *solidarité forcée entre les copropriétaires* ; les moyens éventuellement mis en place pour en gérer les implications ;
- La distinction entre parties communes et privatives : même si les principes de cette division sont très formalisés, la distinction n'est jamais dénuée d'ambigüités. Les incertitudes et les conflits se rapportent notamment à l'appropriation collective ou individuelle (usages privatifs) des parties communes. Ils concernent aussi, par exemple,

_

¹³ Thines G., Lempereur A. *Dictionnaire général des sciences humaines*, Paris, Editions universitaires, 1975.

¹⁴ Ansart P., 1999, « Fonction », in *Dictionnaire de sociologie*, Le Robert-Seuil.

¹⁵ Pour Max Weber, est économique ce qui concerne les transactions et l'utilisation d'un certain nombre de biens et services (Weber, 1995 [1971])

les parties privatives qui apparaissent comme d'intérêt commun dans le contexte d'une rénovation énergétique.

Chaque copropriété est assortie d'un « *système de voisinage* » (Haumont, Haumont, Raymond, 1971). Son fonctionnement en dépend, même lorsque la composition du système de décision (le syndicat) et celle du système de voisinage sont largement distinctes (Lefeuvre, 1999).

La *prise de décision* en copropriété répond à des règles très précises (règles de majorité notamment) et correspond à des moments isolables, parfois solennelisés. Elle s'inscrit pourtant dans la continuité du fonctionnement « normal » de la copropriété. Elle appelle le même regard critique que toute décision, consistant à déconstruire son apparente rationalité (Sfez, 1973).

4/ L'ECONOMIE DE L'IMMEUBLE

L'économie d'une copropriété peut répondre à différents types de rationalité. Or cette diversité est souvent négligée : la rationalité économique du propriétaire est supposée connue et celle de tout syndicat semble en découler naturellement. C'est ainsi que, pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés, certains experts proposent de calculer « La valeur verte d'un bien » : celle-ci est « définie comme l'augmentation de la valeur engendrée par la meilleure performance énergétique environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes leurs caractéristiques étant égales par ailleurs. Elle est exprimée en termes de valeur vénale » (Forum des politiques de l'habitat privé, 2016, p. 14). La valorisation financière du bien apparaît comme un motif nécessaire et suffisant pour amener un syndicat à effectuer des travaux. Pour interroger cette évidence, l'exemple russe est heuristique. S'y répandent des « discours de responsabilisation » consistant « à faire admettre que le logement est maintenant une marchandise circulant sur le marché immobilier et, [...] plus particulièrement, un patrimoine dont on est responsable » (Richard, op. cit., p. 298)¹⁶. Toutefois « l'éducation au droit de la copropriété valorise autant le marché qu'elle réactive des 'traditions' collectivistes soviétiques » (ibid., p. 305). Même si la copropriété française n'est pas marquée par la même histoire, différentes logiques économiques s'y observent qui peuvent entrer en tension.

L'économie de la copropriété peut effectivement s'orienter vers la « rationalisation économique de l'immeuble » (Ibid, p. 307). Les mondes sociaux de la copropriété sont très sensibles à

_

¹⁶ L'autrice mentionne une vidéo réalisée par une association afin d'inciter « les habitants à 'devenir les patrons [khoziaïeva] de leur immeuble' » (« patron » s'opposant à « assisté », p. 300).

l'évolution des comportements économiques (Boltanski, Chiapello, 1999). On observera au passage que cette rationalisation ne concerne pas seulement les bailleurs (et ne les concerne pas tous) (Lévy, Saint-Raymond, 1992) : le raisonnement capitaliste sur la valeur du bien n'est pas leur apanage. Certains occupants sont mus par un « individualisme entreprenarial » voire un « rapport spéculatif au domicile », qui les incite à agir en vue de revendre leur bien au prix fort (Gaudreau, 2017, p. 157). Ces logiques peuvent s'étendre au syndicat. Elles conduisent à des calculs coût-avantage sensibles aux arguments précités mais qui peuvent aussi freiner l'investissement, si l'on en croit « l'expert en génie climatique » qui a assuré la maîtrise d'œuvre des travaux sur la chaufferie à Montreuil. Il compare cette copropriété avec celles « des quartiers très privilégiés » : « Avec ces copropriétaires là il faut finalement amener un sujet aussi sur la durée, faut pas leur dire : 'voilà il faut tout faire, y en a pour heu... 250 000 euros'. Vous avez en face de vous des investisseurs, voyez c'est, c'est... c'est une autre philosophie, eux par contre sont assez peu sensibles à l'économie d'énergie, bah oui, le coût de l'énergie pour eux il est... [...] c'est pas un problème » [ce coût leur apparaît comme peu élevé]. Comme le suggère cet observateur, les logiques économiques qui président à la décision de travaux sont socialement situées.

L'enquête sur des copropriétés populaires met en évidence ou moins deux autres orientations économiques possibles.

La copropriété de Buenos Aires illustre un cas de figure répandu : « Comme dans le travail domestique, les femmes sont au devant du travail de gestion, moins pour 'patrimonialiser' la copropriété que pour assurer un minimum de sécurité et un mode de vie respectable » (cf. Schijman, infra). L'économie de l'immeuble est ici de nature domestique ; elle est très peu référée à la notion de propriété : seule l'habitabilité est en jeu. La gestion de l'immeuble relève de la production domestique : il s'agit de le faire fonctionner, en activant la solidarité entre voisins. La copropriété s'apparente à une maisonnée, conçue non pas comme une unité de production familiale (même si les copropriétaires s'y réfèrent) mais comme un collectif structuré par l'échange et la mutualisation de ressources au quotidien (Weber, 2013). Notre terrain montpelliérain, où la copropriété est adossée à une association, accorde également une large place à cette logique économique. Dans les deux cas, comme dans la sphère familiale, les femmes jouent un rôle central. Au-delà de ce modèle, il existe toujours un certain degré de perméabilité entre l'économie du ménage et celle de la copropriété. Elle concerne d'abord les propriétaires occupants et tient à la visibilité partielle de ce que font les voisins avec leur argent : partir en vacances ou s'acheter une nouvelle voiture alors que l'on a une dette de charge ;

préférer faire des dépenses somptuaires plutôt que de voter des travaux ; mais aussi « traverser une mauvaise passe » ; ne pas cacher son indigence.

Entre le modèle capitaliste et le modèle domestique 17 un troisième se dessine. Au moins deux des trois terrains étudiés y correspondent. Les syndicats s'y livrent à un travail collectif de patrimonialisation. Nous reprenons ici la notion proposée par Anne Lambert et Sarah Abdelnour à propos de l'accession à la propriété des classes populaires : 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 18 » (Abdelnour, Lambert, 2014, p. 48). Dans ce cas, les comportements patrimoniaux sont attentifs à la valeur du bien, davantage pour éviter que la propriété ne devienne une charge que dans un but spéculatif. Mais la gestion est surtout organisée de façon à limiter les charges. Cela peut amener le conseil syndical à prendre en main la comptabilité de l'immeuble (ainsi à Saint-Herblain). Dans tous les cas, cela maximise le « travail pour l'immeuble ». A cet égard notre recherche confirme pleinement l'idée selon laquelle, pour les classes populaires, « investir c'est s'investir » (Cuturello et Godard, 1982).

5/ LE TRAVAIL POUR L'IMMEUBLE

Le « travail pour l'immeuble » joue un rôle central et nettement sous-estimé dans le fonctionnement des copropriétés.

A l'intérieur du monde social que constitue chaque copropriété, un partage des tâches s'opère. Selon la perspective interactionniste que nous avons adoptée, « les différentes tâches sont les parties d'une totalité » et « l'activité de chacun contribue dans une certaine mesure au produit final » (Hughes, 1996).

Nous reprenons à notre compte la notion de « travail pour l'immeuble » (Richard, op. cit.) mais en l'ajustant aux réalités empiriques que nous avons mises au jour. Nos analyses démontrent

¹⁷ On s'appuie ici sur une dichotomie déjà amplement théorisée (Bourdieu, 2000).

¹⁸ « Le travail de patrimonalisation fait [...] référence à l'ensemble des pratiques domestiques qui visent à produire de la valeur marchande associée à un titre juridique de propriété (logement, entreprise) qui en est initialement dépourvu. En effet, le logement ne dispose pas seulement d'une valeur d'usage en fonction de l'utilité que le propriétaire en retire personnellement ; il doit, dans l'optique du « logement-assurance », se transformer en « logement-marchandise » et disposer d'une valeur d'échange mesurée par un prix. » (ibid. p. 48).

que les modalités d'intervention des professionnels qui interviennent dans la copropriété, en premier lieu le syndic, sont largement déterminées par les comportements des copropriétaires.

Le travail du mandataire ne peut être envisagé indépendamment du travail « bénévole » effectué par les copropriétaires et de la manière dont celui-ci est organisé.

5.1/ La relation au syndic

Deux des copropriétés étudiées seulement recourent à des syndics professionnels : la copropriété de la Forêt à Montreuil, celle de la Promenade à Saint-Herblain.

Dans la première, la relation entre le conseil syndical et le syndic est placée de longue date sous le régime de la confiance. Rappelons la définition que Georg Simmel donne de ce terme : « Dans la mesure où elle est une hypothèse sur une conduite future, assez sûre pour qu'on fonde sur elle l'action pratique, la confiance est [...] un état intermédiaire entre le savoir et le nonsavoir. Celui qui sait tout n'a pas besoin de faire confiance, celui qui ne sait rien ne peut raisonnablement même pas faire confiance » (Simmel, 1991, p. 22).

Cet état intermédiaire est instable et appelle à être sans cesse réassuré. C'est pourquoi la confiance et sa fragilité s'expriment. Les manifestations de la confiance, souvent verbales, permettent de constater empiriquement qu'elle existe. Voici un exemple de telle manifestation :

Nous assistons à une réunion de chantier alors que le ravalement de l'un des bâtiments de la Forêt (à Montreuil) est en cours. Le patron de l'entreprise de bâtiment, M. Pereira, est présent, ainsi que deux membres du conseil syndical. Le syndic est absent. Ce jour, un spécialiste de l'étanchéité des terrasses est intervenu car un problème a été constaté qui dépasse la compétence de l'entrepreneur. Après le départ de l'expert, M. Pereira s'adresse à Alain, l'un des deux conseillers syndicaux présents : « S'il travaille avec I. [nom du syndic] c'est qu'il est sérieux! ». Puis Alain à Pereira: « C'est vous qui nous l'avez conseillé donc on vous fait confiance! » (Il accompagne cette phrase d'un sourire taquin). Le syndic appartient à un cabinet immobilier, local et non franchisé, qui gère de longue date la copropriété de la Forêt. La relation établie avec lui rejaillit sur celles nouées avec les entreprises qui appartiennent à son réseau. Elle permet, en plus, de bénéficier « d'offres intéressantes », de « petits gestes », dont la promesse suffit à convaincre les copropriétaires : « Nous on force pas... on incite pas les gens à prendre les entreprises avec lesquelles on travaille on... on leur en a proposé bien sûr parce que ça fait des années que le cabinet R. travaille dans le quartier, donc y a tout un réseau d'entreprises de confiance », déclare le syndic. Tous les professionnels qui interviennent dans le cadre de la rénovation énergétique ont ainsi été recommandés par le syndic. L'expert en génie

climatique en fait partie. En entretien celui-ci nous explique que la copropriété de la Forêt est de celle qui fait confiance aux « sachants » (parmi lesquels il se classe) à la différence de celles situées dans les quartiers très favorisés, « au Champ de Mars par exemple ». L'autorité accordée au professionnel dépend du niveau socioéconomique des copropriétaires. Entre également en ligne de compte l'intérêt que ceux-ci accordent aux aspects techniques de la gestion de l'immeuble (dans la copropriété de la Promenade, quoique nettement populaire, la compétence technique des membres du syndicat est telle qu'ils ne s'en remettent pas aussi facilement qu'à Montreuil à l'autorité des professionnels du bâtiment).

Dans la copropriété de la Forêt, l'arrivée de nouveaux copropriétaires manifestant leur « souci pour l'immeuble » (Richard, op. cit.) conduisent à l'émergence d'un nouveau mode de relation entre le syndicat (spécialement le conseil syndical) et le syndic. Le comportement de ces copropriétaires peut être qualifié de consumérisme : « Le modèle du consommateur représente, en certaines limites, une transposition à l'univers domestique d'une 'calculabilité' jusqu'alors tenue pour appropriée au monde de l'entreprise. » (Pinto, 1990, p. 185). Celle-ci se traduit notamment par « la possibilité de formaliser le principe ultime du choix en particulier sous la forme synthétique du 'rapport qualité-prix' » (ibid., p. 186). Ces copropriétaires exigent que le syndic rende le service pour lequel ils le payent et réclament davantage d'information (« La seule valeur compatible avec l'autodétermination d'un agent économique occupé à réduire l'incertitude est l'impératif d'information. », ibid. p. 186), demande la confiance inhibe. La relation, dénuée de l'antériorité sur laquelle repose la confiance, tend à devenir purement marchande et à se durcir (cf. infra). Comme les autres « consommateurs » que décrit L. Pinto, ces nouveaux copropriétaires appartiennent aux classes moyennes salariées et diplômées : « Ces groupes se distinguent à la fois des classes populaires, vouées aux choix négatifs découlant des conditions d'existence, et des fractions indépendantes des classes moyennes et supérieures pour lesquelles l'importance du capital économique rend superflue l'attitude généralisée de calcul. » (ibid. p. 184).

Si ces deux modèles permettent de mieux comprendre la variabilité des attentes à l'égard des syndics, elles ne suffisent pas à saisir la manière dont l'activité de ces professionnels s'articule (ou pas) à celle des copropriétaires.

5.2/ Le « travail d'organisation »

La relation entre le syndicat et son mandataire s'inscrit dans une division du travail qui n'a rien d'aléatoire. Le travail pour l'immeuble est l'objet de multiples subdivisions, plus ou moins

instituées : commissions spécialisées ; tâches récurrentes qui se transmettent et pour lesquelles certaines compétences bien identifiées sont requises... En général, une place importante est accordée aux savoir-faire comptables : ceux-ci sont souvent vitaux dans les copropriétés populaires. Le cas extrême de la copropriété argentine en constitue une bonne illustration. Les objectifs du travail réalisé par les femmes qui prennent en charge la gestion des immeubles sont les suivants : « le cloisonnement des flux (telle source sert à telle fin) et des formes d'épargne ; une répartition des tâches en échange des dettes ; un examen des situations particulières, assortie d'une évaluation sur la bonne foi ; et l'exercice d'une contrainte physique, individuelle et collective » (Schijman, infra). Les objectifs de ce travail « informel » sont donc étroitement formalisés (c'est-à-dire explicités et, dans une certaine mesure, rationalisés).

Dans le cas nantais, le travail du syndic (professionnel) est subordonné à l'organisation du travail pour l'immeuble, dirigé par le président du conseil syndical : « Le syndic, à la demande du président du conseil syndical, ne doit jamais envoyer une entreprise sans le prévenir en amont. Ainsi, lors d'un problème, le conseil vérifiera s'il doit être réglé par la copropriété ou s'il est d'ordre privatif » (cf. Leone, infra). De manière plus globale, sur plusieurs de nos terrains d'étude, les arbitrages sur ce qui doit/peut être confié à des professionnels n'ont rien d'évident. A Montreuil il a été décidé de « prendre un maître d'œuvre » (même si cela coûte cher) après l'expérience d'une réhabilitation ratée. Dans la copropriété participative du sud de la France, la tentation de faire appel à des professionnels s'applique aux tâches les plus ingrates (le nettoyage) ou les plus ardues (celles du syndic).

Ces arbitrages particulièrement acérés sont liés à la fragilité financière des syndicats : se passer de syndic professionnel ou payer le syndic moins cher en effectuant une partie des tâches qui lui incombent (à Saint-Herblain) permet de faire des économies. Faire soi-même coûte toujours moins cher. Mais ils procèdent aussi d'un travail « d'organisation » : « Le travail d'organisation consiste à fabriquer de la prescription ou à la transformer pour la rendre utile à la production finale du service. C'est un travail en cascade de reformulation et d'enrichissement progressif de la prescription, de définition socialisée de « ce que l'on doit faire », en « travaillant » les contradictions qui traversent l'activité, pour la rendre possible. » (Dujarier, 2006, p. 53).

5.3/ Le « travail pour l'immeuble » : une activité bénévole ?

A l'instar de Maud Simonet nous constatons que « quand on interroge les bénévoles sur leur pratique, c'est bien au registre lexical comme au registre thématique du travail qu'ils ont recours » (Simonet, 2012, p. 204). Mais peut-on considérer que l'activité que mènent les

copropriétaires pour leur immeuble soit bénévole ? D'abord une rémunération peut en découler qui n'est pas directement celle du travail mais celle du capital. Participer à la gestion de l'immeuble permet de se garantir une emprise sur son économie La motivation apparaît nettement chez quelques copropriétaires québécois impliqués dans la gestion. Elle découle de « l'activation de dispositions économiques héritées du milieu familial » (François, infra), peu répandues parmi les classes populaires.

Le brouillage de la frontière entre travail « professionnel » et « bénévole » trouve le plus souvent d'autres explications.

Dans beaucoup de cas, le travail pour l'immeuble se caractérise par un haut degré de technicité et par le temps important qu'il réclame. Citons le cas extrême des copropriétés horizontales australiennes : « 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 » (Melot, cf. supra).

L'accès à « l'expertise » (le mot « expert » est souvent utilisé) que requiert (de plus en plus) la participation à la gestion d'une copropriété amène nombre de nos enquêtés à suivre des formations, à rechercher des tutoriels, à suivre des *Mooc (massive open online course)*, etc. et à recourir à des associations (telles que l'Association des responsables de copropriété) qui offrent de tels outils. Plus généralement, l'expertise nécessaire au travail pour l'immeuble provient de la conversion de celle acquise dans d'autres champs d'activité, professionnels principalement.

Sont également fréquentes les rétributions matérielles et symboliques obtenues en contrepartie du travail pour l'immeuble. Dans plusieurs cas, des échanges d'argent sont observés. Dans une des copropriétés québécoises étudiées par Camille François, l'activité de gestionnaire est compensée par une indemnité votée en assemblée générale (cf. infra). Dans au moins deux cas, le travail pour l'immeuble donne lieu à des rétributions payées au noir (éventuellement sous la forme de déductions de charge à Buenos Aires). Que ces contreparties soient officielles ou non, on peut considérer avec Camille François que le travail pour l'immeuble engendre un « sentiment de dette et d'obligations morales » (cf. supra) et s'inscrit nécessairement dans une économie du don (cela ressort particulièrement du cas argentin).

5.4/ Hiérarchisation du travail pour l'immeuble et rapports de pouvoir

L'organisation du travail à l'intérieur des copropriétés étudiées est hiérarchisée.

Cette division s'articule autour de la référence (très fréquente) à la figure du gardien d'immeuble, activité à laquelle plusieurs copropriétaires assimilent la leur. Ce métier est celui à partir duquel Hughes a élaboré la notion de « sale boulot » (op. cit.).

Ce « sale boulot » est en rapport avec la saleté, la souillure, ou expose à l'irrespect de ceux qui non seulement n'effectuent aucun travail pour l'immeuble mais le bafouent (en salissant les parties communes par ex.). Ce travail apparaît comme d'autant plus pénible qu'il est réalisé sous les yeux de la plupart des intéressés (les occupants). Le contrôle exercé au travers du voisinage est mentionné dans deux cas au moins : celui de la copropriété participative ; celui de la copropriété de Buenos Aires.

La définition du « travail respectable » (à l'opposé du sale boulot) est tout aussi relative. A priori il consiste à « administrer l'immeuble », seul, avec le conseil syndical ou en collaboration avec le syndic. Celui qui administre décide davantage que les autres. Dans un cas au moins le président du conseil syndical joue en quelque sorte le rôle de patron : il occupe ce poste depuis vingt ans et maîtrise la comptabilité de la copropriété (il a exercé cette activité à titre professionnel). Il s'impute un certain nombre de décisions de gestion (Leone, infra). Cette position prééminente peut aussi être celle du syndic bénévole, auquel on prête la même expertise. Mais l'état de santé financière du syndicat détermine le rôle de celui qui est aux commandes de son économie. A Buenos-Aires, une femme-syndic démissionne face à l'endettement et s'en explique dans une lettre portée à la connaissance de tous : « Pour tout cela, et d'autres raisons, je laisse ma place à une autre personne, espérant qu'elle se fera payer » (Schijman, infra). La responsabilité est ici écrasante et l'administration de l'immeuble confine au sale boulot.

Le sens donné au gardiennage d'une part au travail d'administration de l'autre varient d'un « monde social » à l'autre. Au Québec comme dans l'exemple argentin (mais pour des raisons différentes), l'ensemble de la gestion semble placé du côté du sale boulot. A Nantes, à l'inverse, les multiples tâches techniques accomplies par les membres du conseil syndical sont valorisées. Et un certain nombre de d'opérations ingrates sont confiées au syndic. Ces variations sont bien sûr référées à la composition socioprofessionnelle du syndicat : si la copropriété est un monde social, les rapports sociaux qui lui sont extérieurs s'y réfractent. Les tâches se distribuent en fonction des caractéristiques de ceux qui sont en mesure de les occuper et selon l'orientation économique de la copropriété. Dans les copropriétés qui se « patrimonialisent » on assiste souvent à la prééminence de professionnels qualifiés qui développent les champs de la gestion

technique et comptable. Tandis que la gestion domestique consistant à assurer l'habitabilité de l'immeuble suppose un travail de Sisyphe bien souvent pris en charge par des femmes.

6/ ARTICULATION ENTRE PROPRIETE INDIVIDUELLE ET PROPRIETE COLLECTIVE 6.1/ Entraide ou solidarité forcée

La copropriété est conçue de façon que les copropriétaires d'un même immeuble soient assurés qu'ils ne dépendent pas les uns des autres. Cette assurance est le plus souvent fictive. La vie d'une copropriété est assez largement déterminée par la manière dont cette fiction est mise en acte. Comment est appréhendé le risque inhérent au fait d'être *de facto* associé à d'autres ? Ce risque est-il toujours un tabou¹⁹ qu'il ne faut pas briser ?

Nos enquêtes permettent de répondre négativement à ces questions. Au Québec, dans plusieurs des copropriétés divises enquêtées, des arrangements sont pris de façon à impliquer les moins fortunés dans un projet de travaux : « diminution ponctuelle du montant des cotisations annuelles aux fonds de roulement et de prévoyance de la copropriété, report dans le temps de l'encaissement de leur cotisation annuelle pour ces fonds, prêts d'argent entre résidents, etc. » (François, infra).

A Saint-Herblain, le principe mutualiste a été poussé jusqu'à la mise en place de solutions d'épargne collective. Bien avant l'entrée en vigueur de l'obligation de constituer une provision pour travaux, un fond assurantiel est créé : les responsables de la gestion (re)connaissent que cette copropriété, située dans un secteur très dévalué de l'agglomération nantaise, a vocation à accueillir des copropriétaires modestes et vulnérables. L'épargne collective ainsi mise en place peut être mobilisée en « cas de coups durs ».

La prise de décision de travaux met à l'épreuve l'interdépendance forcée entre les copropriétaires et la « fiction juridique » qui l'accompagne.

Dans les trois copropriétés françaises étudiées, le faible niveau de revenu des copropriétaires (celui de certains ou de la plupart) est pris en compte. A Montreuil l'un des bâtiments ne sera pas rénové, ce qui dépareillera l'ensemble ; l'inégale adhésion des copropriétaires à la décision de travaux, au sein même du conseil syndical, est tranquillement admise : certains n'ont pas les moyens de payer. Toutefois, même si un emprunt collectif a été souscrit auprès du Crédit foncier, les solutions sont à rechercher individuellement. A Saint-Herblain, la solution a été collective : une proposition de rénovation ambitieuse, très coûteuse quoique aidée par les

_

¹⁹ Interdiction non motivée censée soustraire le groupe à des dangers invisibles

pouvoirs publics, a été refusée parce qu'elle n'était pas en rapport avec les niveaux de salaires « relativement moyens, voir faibles » des copropriétaires (selon les mots du président du conseil syndical). Selon le même argument de solidarité que pour la constitution du fond de travaux, il a été demandé aux copropriétaires ne bénéficiant pas des aides de l'Anah de « faire un effort » pour que ceux dont les ressources étaient au-dessous des plafonds puissent les recevoir (Leone, infra).

6.2/ Parties privatives/Parties communes

L'usage des parties communes et privatives constitue un bon analyseur des tensions entre individualisation des comportements patrimoniaux et collectivisation de la gestion. Sur ce sujet le droit est souvent convoqué pour mettre fin à des conflits d'usage.

Dans le cas limite de la copropriété argentine, on assiste à la privatisation de parties communes ; à des constructions illégales dans les espaces communs ; à la « création d'espaces communs, privatifs à deux ou trois copropriétaires » (Schijman, infra). La lutte pour le territoire est intense. Les règles semblent quotidiennement bafouées mais les efforts de régulation ne s'interrompent pas.

Dans la copropriété montreuilloise, a priori très différente, des membres du conseil syndical mènent une lutte sans merci pour que les règles d'affectation des espaces en vigueur soient respectées : on ne doit pas mettre une bicyclette dans l'ascenseur et il n'est pas davantage autorisé de la déposer dans les locaux collectifs du RDC (initialement dédié à l'étendage du linge). L'ordre disciplinaire ne s'arrête pas aux frontières des parties privatives : les boxes de stationnement ne doivent pas être utilisés comme des dépôts de meubles. La gestion domestique comme le travail de patrimonialisation s'appliquent aussi aux usages de l'espace. Leurs enjeux se redéfinissent en fonction de ce que l'espace rend visible.

L'économie de la copropriété peut justifier un certain degré de collectivisation de la gestion des parties privatives. Cette nécessité peut être accentuée par un projet collectif de travaux : les surfaces vitrées deviennent un obstacle à l'isolation thermique ; des robinets de radiateurs défaillants empêchent la généralisation d'une consommation d'énergie plus économe... Certaines copropriétés trouvent des solutions à ces problèmes en engageant des actions collectives sur les parties privatives : des économies d'échelles sont mises en avant à Nantes et à Montreuil pour inciter les copropriétaires à agir de concert ; des chantiers collectifs sont organisés dans la copropriété participative.

7/ LE SYSTEME DE VOISINAGE

Toute copropriété est constituée d'un système de décision et d'un système de voisinage. Ils ne rassemblent pas les mêmes acteurs : le système de voisinage regroupe tous les habitants et seulement eux ; le système de décision concerne tous les copropriétaires et seulement eux. Ils n'ont pas le même fondement : le premier repose sur la proximité spatiale ; l'autre est fondé sur la propriété. Ils ne génèrent pas les mêmes relations : relation de voisinage dans un cas ; nécessité de prendre en charge la gestion de l'immeuble dans l'autre.

Dans les copropriétés étudiées, le pouvoir régulateur du système de voisinage sur le système de décision est perceptible. Les copropriétaires impliqués dans la gestion de l'immeuble l'actualisent au travers de leurs pratiques. C'est « souvent de proche en proche que sont prises des décisions » (Schijman, infra), non pas seulement dans une copropriété comme celle de Buenos Aires, où il n'est plus attendu des assemblées générales qu'elles jouent ce rôle, mais dans toutes les copropriétés étudiées. Les membres du conseil syndical pratiquent couramment le porte-à-porte. Des tracts et des documents sont déposés dans les boîtes aux lettres. L'affichage est utilisé comme un instrument d'information et comme un moyen d'effectuer des « rappels à l'ordre » à Montreuil. Dans deux cas au moins les réseaux sociaux viennent appuyer les relations de voisinage (au travers de la création de groupes « Whatsapp »). La copropriété participative donne au système de voisinage la forme d'une personne morale. Ce qui donne plus de force à ces mécanismes de régulation, les visibilise et les systématise mais met aussi en évidence leur fragilité : l'arrivée de nouveaux habitants (propriétaires ou locataires) peut être facteur d'anomie.

8/ LA PRISE DE DECISION

Les assemblées générales constituent des moments importants dans la vie des copropriétés : la prise de décision de travaux y est théâtralisée. Leur fonctionnement, très ritualisé, a un caractère instituant. Au travers de ces moments, le syndicat prend corps.

Pourtant notre travail confirme que la décision se construit ailleurs (dans les cages d'escalier notamment).

Mais surtout il met en évidence l'importance déterminante de l'économie de la copropriété. Celle-ci dépend des caractéristiques et de l'origine sociale des copropriétaires, qui a une forte incidence sur leurs comportements patrimoniaux. Mais elle n'en est pas le pur reflet. Elle se construit au jour le jour, au travers des mécanismes d'entraide et de contrôle que le voisinage peut favoriser et du travail pour l'immeuble que réalisent quelques-uns.

Ce travail est au principe de la décision de travaux. L'un des spécialistes de la participation à Montpellier explique : « *Quand ça bloque, c'est-à-dire que ça a été mal travaillé au départ* » ; à Montreuil le syndic considère que le conseil syndical fait bien son « travail » parce qu'il sait prendre des décisions lui-même et amener l'assemblée générale à en prendre. En matière de rénovation énergétique, l'activité des copropriétaires impliqués dans la gestion est déterminante. Elle n'est pas en rupture mais au contraire prolonge celle qu'ils déploient au quotidien :

- La décision de travaux « mûrit » au sein du conseil syndical avant d'être portée devant l'assemblée générale ;
- Les acteurs qui interviennent dans le processus de rénovation (les acteurs du conseil, les entreprises, les acteurs financiers) sont liés aux acteurs habituels de la gestion (réseau du syndic à Montreuil; relations professionnelles de membres du conseil syndical à Nantes...)
- Les copropriétaires impliquées dans la gestion s'efforcent de convaincre leurs pairs de voter les travaux en s'appuyant sur les relations qu'ils entretiennent avec eux quotidiennement.

CONCLUSION: QUELLES PISTES POUR UNE TRANSITION JURIDIQUE?

- La diversité des formes de « copropriété pratique » met en évidence la souplesse du statut.
- Pour favoriser la transition énergétique des copropriétés, il convient de relativiser l'importance de la décision de travaux pour s'intéresser davantage à l'économie de l'immeuble. A Montreuil par exemple, il s'agit de « faire des économies » tout en profitant de la transformation de l'environnement pour accélérer le travail de patrimonialisation.
- Dans les copropriétés populaires, l'économie de l'immeuble a toujours une dimension domestique. Les locataires n'en sont donc pas exclus.
- Le souci de l'immeuble n'est exclusivement fondé sur une stratégie de valorisation patrimoniale, déterminante dans la décision de travaux. Il est focalisé sur les dépenses de fonctionnement. Cette préoccupation peut jouer un rôle moteur vers la recherche de « sobriété énergétique » (lorsque la mesure des consommations n'est pas individualisée). Les locataires y sont logiquement impliqués.

UNE COPROPRIETE POPULAIRE EN MUTATION: LA FORET A MONTREUIL

Marie-Pierre Lefeuvre et Flavia Leone

INTRODUCTION

La copropriété de la Forêt, située dans le Haut Montreuil (le Montreuil populaire), compte 64 logements et a été construite en 1969 (« livrée » en 1970). Elle est constituée de deux immeubles : l'un, sur rue, compte deux cages d'escalier (respectivement 17 et 6 logements, plus un local commercial occupé par un centre de radiologie) ; l'autre, côté jardin, correspond à une seule adresse (32 logements). Les espaces communs sont constitués d'une grande pelouse, de nombreux emplacements de parking et de boxes en surface et en sous-sol. Le règlement accorde à chaque cage d'escalier (considérée chacune comme un bâtiment) une certaine autonomie : « Les charges générales propres à chacun des bâtiments A, A' et B seront réparties entre les propriétaires des différents lots composant chacun desdits bâtiments, au prorata des quote-parts [...] » selon un tableau présenté en annexe du document. « Lorsque la question débattue est relative aux [charges d'entretien, des escaliers, tapis et ascenseurs ; de chauffage et d'eau chaude] seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter, et ce, proportionnellement à leur participation aux frais ». La même règle s'applique aux charges de réparation et de reconstruction des trois « bâtiments » (nous reprendrons ce terme même si deux d'entre eux appartiennent en réalité au même édifice).

Le choix de ce terrain d'enquête a découlé d'un entretien avec la personne chargée des copropriétés à l'agence locale de l'énergie. Il est ressorti de cet entretien que la copropriété, équipée d'un chauffage collectif, avait fait l'objet d'un audit énergétique, conformément aux dispositions de la loi ALUR. Le spécialiste de l'agence, interviewé en 2018, déclarait : « J'ai récupéré le dossier y a... heu... pff... fin 2016 début 2017. Et du coup l'audit avait déjà été réalisé donc les... la copropriété voulait déjà faire des travaux en fait. Enfin les premiers travaux exclusivement parce que leur chaufferie est vieillissante, mais comme je vous l'ai dit, ils ont voté sur certains bâtiments, l'isolation du bâtiment et d'autres non ». Le cas était intéressant, car il permettait d'étudier à la fois une dynamique collective ayant conduit à la décision de travaux et les réticences qui avaient amené à les refuser.

L'enquête, menée sur une année et demie, a consisté :

- en une dizaine d'entretiens : avec tous les membres du conseil syndical (CS) sauf un, le syndic, l'architecte, le chauffagiste qui a assuré la maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation du système de chauffage.
- en des observations de réunion : deux réunions du CS ; une dizaine de réunions de chantier ; une assemblée générale des copropriétaires (AG).

L'enquête a été commencée peu après la première décision de travaux. Elle a été conduite pendant la période de sa mise en œuvre, jusqu'à la livraison de cette première tranche. Cette décision concernait la réfection de la chaufferie, l'isolation et le ravalement complet d'un des trois bâtiments, ainsi que celui du pignon d'un autre (dans le troisième bâtiment, constitué de seulement six logements, l'isolation et le ravalement n'ont pas été votés). Cette enquête s'est donc largement focalisée sur cette rénovation énergétique et sur le travail qu'elle a suscité, de la part de professionnels, mais aussi de celles des copropriétaires impliqués dans la gestion de l'immeuble.

Si ces travaux amènent des transformations techniques, ils constituent aussi une transformation socioéconomique : ils valorisent l'immeuble, ce qui peut changer le rapport que les copropriétaires entretiennent avec leur patrimoine ; l'investissement qu'ils représentent peut révéler ou renforcer les inégalités entre les copropriétaires ; ils sont susceptibles de générer des conflits. Cependant ces transformations ne doivent pas masquer les modalités de fonctionnement ordinaires de la copropriété. La décision de travaux et le sens que lui donnent les copropriétaires ne sont pas séparables des interactions qui constituent le « monde social » de cette copropriété (Becker, 1988). Ils peuvent être envisagés comme le produit de la coopération d'un ensemble d'acteurs dans le cadre de règles qu'ils ont en commun.

Nous commencerons par présenter les transformations dont cette copropriété est l'objet. Puis nous analyserons le travail de gestion de l'immeuble, les acteurs qui y participent (conseil syndical, syndic, entreprises) et leurs relations. Enfin, nous chercherons à comprendre la manière dont cet immeuble est régulé.

1/ UNE COPROPRIETE EN MUTATION?

Les motivations qui conduisent un syndicat à engager une rénovation énergétique sont plus complexes que ne le laissent penser les apparences. La volonté de réhabiliter un bâtiment présentant des signes de décrépitude, la nécessité de remplacer une chaudière obsolète priment souvent l'intention de réaliser des économies d'énergie, si l'on en croit les spécialistes. Le professionnel de l'agence locale de l'énergie, interrogé sur les motivations qui, selon lui, ont amené le syndicat à s'engager dans ce processus, répond en faisant un constat général, à propos des copropriétés qu'il suit dans plusieurs communes de Seine-Saint-Denis : « [le moteur c'est] le confort, pour améliorer leur situation, baisser leurs charges et de manière générale, souvent c'est des copropriétés ... elles sont vieillissantes, sont amenées à se poser des questions sur tout ce qui ravalement de façades et donc ils entament la démarche... je veux dire bah... si tu fais un ravalement de façade, autant faire l'isolation comme ça on gagne aussi en performance... heu parfois c'est des problèmes en toiture donc ils doivent refaire la toiture, donc, acheter de l'isolant ça peut être efficace. Mais souvent le... je dirais la principale raison pour laquelle ils font des travaux c'est leur chaudière. »

Dans le cas de la copropriété de la Forêt, selon les premiers récits que nous avons entendus, la décision d'effectuer les travaux a découlé de l'audit énergétique rendu obligatoire par la loi Alur. En effet, l'audit énergétique met les copropriétaires face aux défaillances techniques de leur bâtiment et apporte une proposition de travaux en adéquation à ceux-ci. Mais l'enquête a montré que le projet de réhabilitation était très antérieur. Selon plusieurs témoignages le sujet avait commencé à être évoqué au sein du conseil syndical, dix ans auparavant :

« Delphine : donc moi j'habite ici depuis 12 ans en fait, au mois de mai ça va faire 12 ans, les deux premières années peut-être pas, mais au moins 10 ans que... pardon [elle est très stressée] qu'à l'assemblée générale les copropriétaires, on en parle : 'tiens, il faut commencer à penser à faire des travaux', c'est venu comme ça à chaque assemblée générale en fait ».

Des transformations de l'environnement, notamment l'installation d'une station de métro à quelques centaines de mètres de la Forêt, semblent avoir une incidence sur les valeurs immobilières au sein de la copropriété. Dans ce contexte, des stratégies de valorisation immobilières émergent ; ce qui explique, en partie, la prise de décision en faveur des travaux de rénovation, comme en témoigne Catherine :

« Il y a le métro qu'arrive. Je veux dire par là, j'aurais 30 ans, c'est sûr que c'est intéressant d'investir. C'est intéressant. Je pense que là, les gens s'ils achètent, ils achèteront pas du neuf mais ils achèteront quelque chose qui fonctionne, ils auront au moins pour 25 ans de chaudière, un nouveau ravalement, c'est un plus hein. L'immeuble va monter en cote. C'est clair. ».

De fait, le prix du mètre carré a augmenté ces dernières années. En 2008²⁰, il était d'environ 2 800 euros et aujourd'hui de 3 680 euros²¹. L'augmentation de la valeur foncière du quartier est un argument utilisé par le syndic au moment du vote des travaux :

« J'ai un discours avec les copropriétaires en AG, quand on va voter les travaux, c'est assez facile de les... de les convaincre d'investir dans des travaux, de rénovation énergétique notamment, parce qu'on... on... enfin leur bien, leur valeur patrimoniale va vraiment augmenter, parce que les appart' ils les ont pas achetés cher, en général dans ce type de bâtiment, c'était pas très cher à l'époque. Montreuil c'est en train de monter, comme toutes les banlieues parisiennes et si en plus leur bien est valorisé parce qu'il est au top au niveau énergétique et qu'il est pas énergivore etc., sur le marché en vente il va être compétitif quoi. » [ses arguments s'adressent aux copropriétaires anciens]

La décision de rénovation énergétique s'inscrit dans cette logique : il faut préserver la copropriété pour se distinguer de l'environnement dans lequel elle se retrouve. Le processus de décision de travaux, qui dure depuis une dizaine d'années, s'accompagne donc de plusieurs évolutions. L'arrivée de nouveaux habitants va de pair avec l'accroissement des prix de l'immobilier. Les trois copropriétaires récemment arrivés et engagés au sein du CS évoquent l'arrivée du métro comme un facteur déterminant de l'achat de leur bien immobilier. Pour ces copropriétaires l'accession à la propriété relève d'une stratégie patrimoniale. Ils ont conscience de ce qu'il s'agit d'un achat opportun, même s'il leur faut habiter quelques années dans un quartier non-desservi par le métro :

« Anaïs : c'était vraiment de l'opportunité aussi à... pour quelqu'un comme moi toute seule à... là on est sur un habitat à 144 000 euros, frais de notaires compris, c'était faisable. Partout ailleurs j'avais des montants qui étaient beaucoup plus élevés et puis il y a eu l'argument de l'arrivée prochaine du métro qui faisait que... ça veut dire

-

²⁰ Catherine a acheté son appartement de 57m2 en 2008 à 160 mille euros.

²¹ https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/montreuil-93100/boulevard-de-la-boissiere-2011689/120/

pendant 5 ans jongler avec les bus mais au bout de 5 ans avoir quelque chose qui non seulement est proche de Paris et qui en plus, si je veux un jour aller dans un appartement plus grand parce que j'aurais plus des moyens, ben ça permet d'avoir un appartement que je peux louer assez facilement donc c'était vraiment du calcul (rigole) (...) il (l'agent immobilier) nous a dit 'dans le haut Montreuil c'est le seul endroit où il y a des commerces puis le métro ça va flamber au niveau du commerce' et c'est vrai ».

Signe d'une amélioration patrimoniale, les travaux pourraient sembler en accord avec les attentes en termes de logement, ainsi qu'avec la trajectoire patrimoniale et résidentielle de ces ménages. Or, deux d'entre eux sont accédants et ne sont pas en mesure de faire face à l'effort financier supplémentaire que représentent les travaux. En outre, ils ne partagent pas les inquiétudes des plus anciens à propos de la valeur de leur bien. En résumé, selon l'inscription générationnelle dans le bâtiment et leurs capacités financières, la manière dont les copropriétaires perçoivent les travaux varie. Ces différentes positions vis-à-vis des travaux se font ressentir au sein du CS: les membres plus anciens se montrent davantage favorables aux travaux que les plus récemment arrivés. Ces nouveaux copropriétaires viennent perturber des modes de fonctionnement établis sur la longue durée.

2/ L'ORGANISATION DU TRAVAIL AU SEIN DE LA COPROPRIETE

Dans cette copropriété, le conseil syndical, constitué de six personnes au moment où nous commençons l'enquête, joue un rôle central : il fait office de gardien, prend des décisions relatives à la gestion et prépare, avec le syndic, celles qui concernent les travaux. Des règles l'organisent, qui ne figurent pas au règlement de copropriété, voire n'y sont pas conformes : chaque bâtiment doit y être représenté ; le conseil syndical n'est pas présidé. Avant d'analyser son activité, nous nous intéresserons aux personnes qui le composent, à leurs relations et formulerons un premier constat : on peut participer à l'activité du conseil syndical sans en faire officiellement partie.

2.1/ Division du travail et rapports de pouvoir au sein du CS

Dans cette copropriété, les positions des copropriétaires qui s'investissent dans la gestion de l'immeuble sont particulièrement mouvantes. Lorsque l'enquête a commencé, l'ex-président venait de quitter le CS, sans doute à cause d'un conflit avec Jean, un ancien copropriétaire engagé dans la gestion de l'immeuble, mais demeurait influant. Lors de l'assemblée générale à

laquelle nous avons assisté, Jean réintégrait le conseil, pour démissionner quelques mois plus tard. Parallèlement, des représentants d'une nouvelle génération de copropriétaires y entraient. Le conseil est donc constitué de deux groupes : celui des « anciens » compte six personnes (Robert, Delphine, Catherine, Jacques, et les deux démissionnaires, Claude et Jean) ; celui des « nouveaux » est composé de trois copropriétaires (Caro, Anaïs – qui est restée un an en tant que membre du CS et a été remplacée par Julien).

Les plus anciens sont quotidiennement impliqués dans la gestion de l'immeuble. Ces copropriétaires vont, par exemple, changer eux-mêmes les ampoules (sans nécessairement se faire rembourser leur achat), peindre des murs, vérifier le travail des prestataires, négocier le prix de certains services. Ils apparaissent comme les « ayants droit » de la copropriété. Logiquement, ce sont eux qui ont contribué à la construction de la décision de travaux et participent à leur suivi. Pendant la période des travaux, ils reçoivent régulièrement les entreprises, sont présents à toutes réunions de chantiers hebdomadaires.

L'implication des copropriétaires plus récemment arrivés est bien plus irrégulière et se restreint davantage aux réunions du CS et aux AG. A titre d'exemple, ils ne sont jamais venus aux réunions de chantiers. Leurs pratiques consistent essentiellement à diffuser des informations auprès des habitants de leurs cages d'escalier respectives (au travers du porte-à-porte, contrairement à l'autre groupe) et à proposer de nouveaux projets pour la copropriété comme la fête des voisins, des repas collectifs ou encore la mise en place d'un composteur collectif. Pour l'instant, les premiers sont en position dominante. Ils reproduisent un ordre ancien, en partie construit et représenté par les deux ex-présidents démissionnaires : Jean et Claude.

Dans cette copropriété, si l'appartenance au CS est légitimante (il n'est pas indifférent d'y être ou de ne pas y être), on peut continuer d'avoir une influence sur les décisions et de participer au travail sur l'immeuble tout en n'y étant plus. De la même manière, on peut être membre du CS et y prendre une part peu active.

Jean, membre du CS pendant 25 ans, est un militaire peu gradé à la retraite. Agé de 77 ans, il dit avoir vu le quartier se dégrader et regrette de n'avoir pas pu déménager (« pas avoir eu le courage » dit-il). Il se console en se disant qu'il transmettra son appartement à sa fille. Jean, réélu au CS lors de la dernière AG, mais démissionnaire peu de temps après, joue depuis longtemps le rôle de vérificateur des comptes, rôle plus valorisé que celui de gardien, occupé notamment par Alain. Il préside l'AG, met en avant sa maîtrise du droit, cherche à défier le syndic sur ce terrain, mais selon des modalités qui semblent ritualisées, donc peu menaçantes

pour le professionnel. Il s'agit d'un « ancien » qui, tout en étant un des interlocuteurs privilégiés du syndic lors de l'AG, lui dispute l'autorité sur le syndicat. Lors d'une conversation que nous avons eue avec lui²², Jean critique assez vertement l'actuel syndic. Il le compare à son prédécesseur (salarié du même cabinet), qui « était un monsieur », mais en insistant sur les querelles qu'ils avaient également eues avec ce dernier.

Jean exerce aussi son ascendant sur les autres copropriétaires. Lors de l'AG, il invite Robert à ne pas se représenter au CS :

« Syndic : est-ce que Robert se présente toujours ?

Jean: Robert!

Robert: bah oui

Jean: Qu'est-ce que tu fais au conseil?

Robert: Pas grand-chose

Jean: justement! pourquoi tu y es? Pour te faire plaisir?

Robert : c'est vrai [passage peu audible. On comprend que Robert évoque ses difficultés

à marcher]

Jean: justement, excuse-moi je ne voulais pas

Robert: Non non, mais tu as raison Jean

Jean: Donc tu t'y mets ou tu t'y mets pas? »

Robert se désiste. Il était considéré comme un membre inactif. »

Claude est la figure de référence des « anciens ». Aucun d'entre eux ne l'accuse d'excès d'autorité, critique dont Jean, à l'inverse, n'est pas exempt. Le rôle de Claude est également souligné par le syndic, selon ce dernier « il [Claude] est trop fort ! (...) Oui il fait des trucs, il est incroyable [il est allé chercher un document] regardez (...) Il a tout répertorié... ça, l'aide c'est incroyable parce que moi quand j'ai besoin d'une entreprise pff, c'est un boulot de faire ça, il l'a fait bénévolement, pendant des années, il connait tout, chaque heu... ». Claude a posé des panonceaux à divers endroits de la copropriété. Après le réaménagement de la chaufferie, le chauffagiste a reposé ceux indiquant les parties de l'immeubles desservies par les différents tuyaux. Il a également produit de nombreux documents après avoir quitté le CS, comme par exemple le livret distribué aux copropriétaires où figurent des explications concernant les

²² Jean a refusé de nous accorder un entretien formel.

-

travaux de rénovation énergétique. Selon Delphine, ce livret a été un outil efficace pour convaincre les copropriétaires de l'importance des travaux en question.

En outre, il a réalisé des simulations pour faciliter le choix des couleurs des bâtiments. Même s'il n'appartient plus au CS, Claude continue à recevoir les mails échangés entre le syndic et le CS et cherche à contrôler le travail de ces deux organes de gestion. Si Claude « a passé la main », selon Catherine, « il garde le droit de... » [regard]. Son pouvoir est en revanche contesté par les nouveaux membres du CS. Ces derniers l'estiment trop présent et questionnent la « légalité » de sa position, comme par exemple le compagnon d'Anaïs: « il a accès encore aux mails, il écrit encore à R., je ne comprends pas, je ne suis pas spécialiste du syndicat donc je ne veux pas (me mêler) ».

Claude était principalement chargé de la gestion technique de la copropriété, l'une des parts nobles du travail de gestion dans cette copropriété (l'autre étant le contrôle des comptes). Il formait un binôme avec Alain. Celui-ci s'est défait lorsque Claude a décidé de quitter le CS. Alain, ancien fleuriste à la retraite, a donc partiellement repris la fonction de « gestionnaire technique » de la copropriété²³. Il se charge notamment de vérifier les prestations « quotidiennes » telles que le jardinage, le ménage, les prestations des entreprises, comme nous l'explique Elodie : « La partie gestion de prestataires naturellement il prend beaucoup de place parce qu'il est toujours là et que et il a aussi facilement ce regard, comment dire, de celui qui sait et qui sait depuis longtemps. Voilà par exemple avec le contrat de*** [nom de l'entreprise de nettoyage] 'il a laissé la trace et vous n'avez pas réalisé' ».

Malgré son ancienneté dans la copropriété et l'avantage dont il dispose au regard des rapports de genre à l'œuvre au sein du CS (cf. infra), Alain n'occupe pas le poste de président. Les membres du CS expliquent qu'il ne leur est pas utile d'en élire un car « tout le monde est au même niveau ». L'une d'elles le revendique implicitement comme une particularité : « On peut avoir des conflits ou des situations plus difficiles en fonction des copropriétés et en fonction de la personne qui peut être président ce jour-là ça peut des fois ça peut apaiser ou au contraire créer des tensions plus importante, ça peut avoir son importance mais je vous avoue que dans la nôtre c'est le premier arrivé qui est président » [le rôle de président de séance en AG et celui de président du CS sont ici, assez significativement, confondus]

_

²³ Claude et Jean ont refusé de nous accorder un entretien formel. Jean prétend « laisser la place aux jeunes ». Nous avons partiellement palier cette lacune de l'enquête au travers de conversations informelles lors des nombreuses observations.

On peut toutefois s'interroger pour savoir si la cause de cette vacance n'est pas l'insuffisante légitimité pour ce poste de la seule personne qui pourrait l'occuper : les principales compétences qui lui sont reconnues sont sa disponibilité (Alain est toujours présent parce qu'il est retraité), sa vigilance sur les questions relatives à l'entretien de l'immeuble et au jardinage (en tant qu'ancien fleuriste). En AG, il hésite à candidater pour le devenir, mais, n'y étant pas encouragé, renonce et accepte le rôle de scrutateur que lui propose le syndic.

La position dominante d'Alain au sein du CS est pourtant confortée par le fait qu'il y est entouré de femmes. Alain parle des « filles » pour désigner les femmes du CS, notamment Catherine et Delphine, dont il est proche. Et la distribution des tâches est sexuée. Les « anciennes » admettent leur infériorité technique :

« Catherine : Je lui (Claude) ai dit 'dis donc tu nous fais un tour de la copro, parce que nous les nanas là, les gros trucs, les gros tuyaux, les gros robinets, s'il on a un truc à fermer ou à tourner, si l'ascenseur tombe en panne on aimerait un petit tour de rappel', il dit 'oui oui oui', bon je pense qu'Alain peut le remplacer pour ça ».

Delphine exerce une vigilance sur le prix des prestations ; c'est notamment elle qui va à la quête d'informations (pour ensuite pouvoir négocier) auprès des acteurs publics, mais aussi sur internet. La copropriétaire s'occupe de la mise en forme de documents sous Word, tels que les comptes-rendus de l'activité du CS, de la prise de notes lors des réunions. Elle exerce donc un rôle, très sexué, de « secrétaire de la copropriété », comme l'a montré Yasmine Siblot à propos du rapport entre les classes populaires et l'Administration (Siblot, 2006). Cette chercheuse met en évidence une socialisation en matière d'acquisition de savoir-faire administratifs en direction des filles : « Cette socialisation administrative contribue ainsi, pour les filles, à une intériorisation dès l'adolescence d'un rôle de 'scribe domestique'. » (ibid. p. 58).

Prendre part aux démarches administratives peut fournir un mode d'acquisition de compétences et apporter des ressources matérielles et symboliques en partie transposables dans un cadre professionnel ou au sein de l'espace social et local. Delphine provient d'un milieu populaire. Sa mère, employée de bureau, était titulaire d'un bac, tandis que son père avait quitté l'école avant d'obtenir ce diplôme. La copropriétaire non seulement est allée voir l'agence locale d'énergie (en compagnie de Claude), mais elle écrit, à plusieurs reprises, au maire de Montreuil à propos du quartier, en demandant un service plus efficient de ramassage de tas sauvages et de nettoyage, et a assisté aux Conseils de quartier.

« Delphine : je suis membre du conseil ça fait quelques années seulement j'étais plus partie sur le ravalement, l'isolation, la chaufferie (...) » il y a franchement le crédit d'impôt, le certificat d'économie d'énergie euh et après les aides ANAH que certaines personnes pourront l'avoir en fonction de leur revenue en fait qui on avait exposé enbas mais c'était vraiment individuelle, entre guillemets mâché le travail en mettant l'affiche, en prenant les information grâce à Monsieur I. de la MVE encore une fois qui nous avait fourni les informations ».

Delphine a joué un rôle moteur en faveur de la rénovation et souhaite que les travaux aillent plus loin. Son « travail » est valorisé par Catherine et Alain.

Le rôle de Catherine consiste principalement à exercer une surveillance et à effectuer des rappels à l'ordre. Elle occupe, avec Alain, ce rôle de quasi gardienne de l'immeuble.

Extrait de l'observation de la réunion de chantier du 15/02/2019 :

En passant devant l'entrée du 120, Catherine faire remarquer des projections grasses sur l'allée en ciment. Elle déclare qu'elle a fait « sa petite enquête » : elle pensait qu'il s'agissait de vomissures mais ce sont les traces d'un bocal de sauce qui s'est brisé. Elle voit des mégots sur la pelouse et commente : « il va falloir que je mette une affiche ».

(Nous reviendrons sur le rôle accordé aux affiches dans la 3^{ème} section de ce chapitre)

Elle est également très vigilante à l'égard des contrats de prestataires de service de la copropriété : dès qu'elle note un dysfonctionnement, elle écrit aux entreprises. Catherine était agent de maîtrise dans une caisse de retraite prévoyance santé et s'occupait de la photothèque, de la sous-traitance et des documents de l'entreprise.

Le pouvoir des membres du CS est également corrélé à la relation entretenue avec le syndic : l'intensité des échanges avec lui ; la reconnaissance qu'il attribue au travail accompli. Lorsque nous disons au syndic que nous avons rencontré les membres du CS, ce dernier réagit en citant les noms d'Alain, Catherine et Delphine et les désigne par cette formule : « les membres les plus actifs ».

Les deux femmes nouvellement arrivées, Elodie et Anaïs, n'ont pas le même pouvoir au sein du CS et sont ignorées par le gestionnaire de l'immeuble. Celui-ci ne répond pas aux messages que lui adresse Anaïs, comme nous remarque son compagnon lors de l'entretien :

« Compagnon d'Anaïs : et aujourd'hui Anaïs s'est mise à écrire au syndic et le syndic ne lui répond pas on ne sait pas pourquoi mais il ne répond pas, mais lui... (en faisant référence à Claude justement) »

Un autre exemple est celui d'Elodie, qui n'est pas écoutée en AG. La copropriétaire prend la parole pour souligner que les barèmes de téléphone des ascenseurs varient selon les bâtiments. Sa question est très rapidement écartée par le syndic et par Jean. Elle insiste, en demandant s'ils n'ont pas le droit de réfuter ces factures. Le syndic répond : « avec Orange ça va être compliqué, ce que je vais essayer de faire c'est expliquer à l'ascensoriste le problème pour l'éviter à l'avenir mais quand c'est facturé, c'est facturé.» Alors qu'au moment de l'approbation des comptes il est toujours question de prestations facturées.

L'inégale répartition du pouvoir et les divergences de point de vue au sein du CS n'induisent pas de conflit ouvert. Les anciens assurent une domination tranquille au travers du vote. C'est ainsi qu'a été prise la décision de proposer en AG le changement de chaufferie :

« Delphine : on a fini par se mettre d'accord cette année pour tout proposer directement à l'assemblée générale, on a fait ça à la majorité, on était 4/5, moi personnellement je ne voulais pas que la chaufferie soit proposée »

Mais l'évitement du conflit est aussi recherché au travers de la convivialité.

Observation de la réunion du conseil syndical du 04/08/18

Delphine revient de la cuisine avec un plat : « excusez-moi, je ne suis pas tellement dans la réunion ». Catherine fait un commentaire sur le repas qui accompagne la réunion. C'est le moyen de rendre la réunion agréable. Ce CS a pris cette habitude. Elle dit : « C'est pas parce que tu dis oui que je dis oui. C'est pas parce qu'on n'est pas d'accord que je ne t'aime pas ». Il s'agit en effet d'une réunion. Le ton est sérieux, peu/pas de digressions. Les questions sont traitées les unes après les autres, comme si l'on suivait un ODJ (apparemment il n'en existe pas mais une liste des questions à aborder a dû être établie). Pourtant la convivialité est réelle et le moment gastronomique : la plupart des personnes présentes ont préparé des plats plutôt élaborés qui font l'objet d'échanges de compliments.

Ces règles formelles ou informelles régissent le fonctionnement du conseil syndical, lui donnent sa cohérence et lui confèrent une organisation relativement stable qui, pour l'instant, résiste aux variations de sa composition.

2.2/ Les fonctions du conseil syndical

Le conseil syndical réalise un important travail pour l'immeuble, en collaboration avec le syndic. Celui-ci est intensifié par la décision de travaux. « C'est comme un métier d'être membre du conseil syndical, c'est que ça demande beaucoup de temps, d'investissement » déclare le salarié de l'agence locale de l'énergie qui a suivi le processus de décision à la Forêt.

2.2.1/LE GARDIENNAGE

Les « anciens » du conseil syndical jouent le rôle de quasi-gardien. Ils constituent une interface entre le syndicat et les habitants. Pour cela, ils utilisent principalement un média : l'affichage (cette pratique a d'abord été développée par Claude et Catherine a repris le flambeau). Ces affiches servent à rappeler les règles de vie, les éventuelles interventions des prestataires, etc. Ce mode d'action, qui donne la préférence à l'écrit, est institué : il s'agit d'une façon routinisée de résoudre divers problèmes. Les membres du CS en ont le monopole, les « anciens » et parmi eux certains plus que d'autres. Catherine est de ceux qui évoquent souvent la nécessité de « mettre une affiche ». Par exemple, elle constate en notre présence qu'une de ses voisines (locataire) a placé un matelas sur son balcon et annonce qu'elle va « aller lui parler ». Quelques jours plus tard, nous assistons à un échange entre elle et Alain : elle pense avoir résolu le problème en apposant une affiche.

Le monopole dont dispose le CS à l'égard de ce mode d'expression de la règle apparaît lorsque Julien, un nouveau copropriétaire et membre du CS, ne connaissant pas « les règles du jeu », les transgresse : il place dans les halls des affichettes distribuées par la commune pour annoncer la fête des voisins, sans en avoir préalablement référé au CS. Certains membres du CS, les « anciens », interpelés par les affiches, se demandent ; « qui a inscrit ça ? euh... Ça me paraissait bizarre. De quoi il se mêle ? » (Françoise). « Hérissés du poils » ils interpellent le nouveau propriétaire en soulignant qu'au sein de cette copropriété «ça ne se passe pas comme ça. Il y a des règles à respecter, il y a une procédure à suivre. »

L'entretien de l'immeuble auquel travaillent les membres du CS implique une sorte de rééducation permanente des comportements (infra). On le voit l'œuvre dans l'exemple suivant :

Le 15/02/19 nous prenons l'ascenseur avec Catherine. Elle nous fait remarquer que les clips qui tiennent le miroir ne sont plus volés : elle les a fixés avec de la colle très forte et a posé sur le miroir une affichette à l'intention du/des voleur/s. Les membres du CS

(certains plus que d'autres) sont attentifs au moindre détail afin d'éviter que le navire ne prenne l'eau.

La conduite du projet de travaux et la participation, extrêmement soutenue, au suivi de chantier (l'architecte, lors de l'entretien qu'il nous a accordé, nous a assuré que la régularité de présence des membres du CS aux réunions de chantier était tout à fait exceptionnelle) prolongent cet effort d'entretien quotidien.

2.2.2/ LE ROLE DU CONSEIL SYNDICAL DANS LA PRISE DE DECISION

On a pu observer que le CS prend lui-même certaines décisions. C'est lui qui, par exemple, a choisi la couleur des pignons et des balcons.

Extrait du CR de la réunion de chantier du 20/09/18 : Le chef d'entreprise leur propose de parler « aux autres ». Alain répond : « non, on va discuter entre les membres du conseil syndical sinon... ».

D'autres membres du CS sont plus attentifs qu'il ne l'est à ne pas donner l'impression que le CS décide seul (il s'agit toujours d'éviter les conflits) :

Observation de la réunion de chantier du 04/10/2018 :

Delphine, accompagnée de Catherine, nous explique qu'ils doivent faire un sondage auprès des « habitants » sur la couleur des pignons. L'architecte et le chef de chantier doivent fabriquer un échantillon présentant les quatre couleurs que le CS a sélectionnées afin que les habitants puissent faire leur choix. Catherine reprend ces derniers : « Pas les habitants, les propriétaires ! ». En même temps, Delphine nous raconte qu'« apparemment » il y a eu un conflit dans la copropriété lorsque les cages d'escalier des bâtiments ont été repeintes : « Je ne veux pas donner l'idée que c'est moi, le conseil, qui impose ».

Une autre activité du CS est celle consistant à « préparer » les assemblées générales. Pour ce faire les membres du CS se réunissent pour discuter des sujets qu'ils ont dû traiter et de ceux qu'ils souhaitent aborder dans le cadre de la prochaine AG. Bien sûr cette préparation n'est pas confinée à l'intérieur du conseil syndical. Elle comporte un effort de « lobbying » auprès des autres copropriétaires. Les membres du CS, en tant « qu'ayants droit », s'estiment légitimes pour défendre les décisions qu'ils ont préparées, comme nous explique Catherine :

« Catherine : Alors après à nous de faire en sorte de faire de la pub...

Enquêteuse: oui, pour...

Catherine: pour expliquer aux gens. C'est un peu notre, notre publicité hein. On parle aux gens en disant: ben voilà... Les gens ont du mal à comprendre hein: Bon c'est vrai, c'est un coût, mais ton appart il prend de la valeur et puis de toute façon il faut le faire. »

La préparation de la décision de rénovation énergétique a nécessité des efforts de « pédagogie » particulièrement intenses. Il s'est agi de trouver les bons arguments : la valorisation du bien en est un, la réduction des dépenses d'énergie en est un autre.

« Delphine : je pense que pour faire adhérer les gens je pense qu'on parle plus facilement de l'économique que de l'écologique mais on parle des deux en fait »

Ce travail, qui assure que les décisions seront prises en assemblée générale, est celui attendu par le syndic. Ce dernier estime que le CS remplit bien cette fonction :

« Si on a un conseil syndical actif qui doit faire son lobbying pendant la convocation qui va voir les gens "est ce que vous serez là, est ce que vous pouvez donner un pouvoir de représentation..." »

Gaëtan Brisepierre indique pourquoi le travail que réalise le conseil syndical en amont de la décision est particulièrement essentiel pour le syndic : « Les syndics sont rémunérés au pourcentage sur les travaux seulement une fois que ceux-ci ont été votés et réalisés. [...] Si les travaux ne sont pas votés les syndics ne sont pas rémunérés. Au final, les syndics limitent leur charge de travail sur la préparation des travaux en amont du vote, car ils ne savent pas si le vote sera favorable ou non. » (Brisepierre, 2011, n.p.)²⁴

2.3/ Rôle du syndic; relations entre CS et syndic

Comme cela a été démontré précédemment, le pouvoir du conseil syndical est lié à sa coopération avec le syndic et corrélé à la reconnaissance que lui accorde le mandataire. Le syndic ne fait pas de doute que le CS et lui collaborent :

« Ils sont... enfin... j'ai les réponses tout de suite à mes questions dès que... voilà j'ai des gens... y a des copropriétés où c'est plus compliqué, où les gens... ils ont pas que ça

51

-

²⁴ En revanche le cas observé ne lui donne pas raison lorsqu'il affirme : « il apparaît clairement que l'existence d'un projet d'économie d'énergie repose sur l'initiative des copropriétaires contre la logique du gestionnaire professionnel. » (Brispierre, 2011, n.p.)

à faire, là j'ai monsieur D. qui est retraité heu... vous avez vu il s'en occupe toute la journée, c'est idéal je peux lui envoyer toutes les entreprises ».

En entretien le gestionnaire de l'immeuble utilise le mot « travail » au sujet de l'activité des membres du CS puis se rétracte :

« Parce que c'est un travail c'est... de l'implication pour un conseil syndical [il utilise le mot « travail » puis se reprend], y a des gens qui ont envie de rentrer chez eux et de pas s'occuper de leur immeuble, Madame I., quand elle rentre elle a toujours des gens qui lui demande "aaah l'ascenseur..." enfin ils sont très sollicités par les copropriétaires eux même hein, donc heu... c'est un sacerdoce²⁵ ».

Il arrive que certains membres du CS travaillent « à la place » du syndic, comme par exemple Jean qui a appelé l'ascensoriste parce que le prix du service variait « quasiment sur du simple au double d'un bâtiment à l'autre ». Cela n'est pas ignoré par les membres du CS. Ces derniers savent que l'intensité de leur travail influe sur celui effectué par le syndic : plus le CS s'investit dans les affaires de l'immeuble, moins le syndicat sera exigeant à l'égard du syndic :

« Catherine : Je pense que c'est... Je pense que c'est appréciable qu'ils (les syndics) nous aient parce que si on n'était pas là ben ils seraient peut-être plus sollicités ou alors ils auraient plus de travail... »

Cette coopération conforte l'autorité du syndic. A plusieurs reprises, en entretien, les membres du CS ont remarqué le poids du syndic lors du vote des travaux de rénovation énergétique, notamment celui concernant le remplacement des chaudières, selon Elodie : « C'était le discours de Monsieur B [nom du précédent syndic] de R [nom du cabinet de gestion immobilière], qui a vraiment été très bien entendu ».

Mais l'autorité accordée par le syndic à certains membres du CS se construit aussi lorsque ces derniers questionnent le gestionnaire de l'immeuble : il s'agit de contrôler son action et de montrer aux autres copropriétaires qu'on les défend. De fait, les membres du CS exercent une certaine vigilance à l'égard de leur mandataire mais dans des limites qui semblent convenues. Cette vigilance semble trouver son expression maximum en assemblée générale. Les membres du CS sont ceux qui y prennent le plus la parole (certains plus que d'autres, voir ci-dessous), pour contester les comptes notamment. Les règles relatives au partage des charges sont l'objet

²⁵ Fonction qui revêt un caractère quasi-religieux par la vertu et le dévouement qu'elle exige (http://www.cnrtl.fr/definition/sacerdoce).

d'une joute entre les copropriétaires et le syndic, dans laquelle celui-ci, qui a pourtant plutôt un profil de professionnel du droit, n'est pas toujours gagnant. Par exemple, lors de l'AG le syndic est pris en défaut d'abstraction juridique :

« syndic : parce que pour moi l'imagerie elle est physiquement au 122, quand on arrive...

propriétaire²⁶ : ah mais physiquement ça veut pas dire qu'ils ont plus de tantième! »

Ainsi également, lorsque Jean conteste la clé de répartition concernant les tuyaux d'évacuation des bâtiments 122 et 124, qui est facturé uniquement au bâtiment 122 :

« moi je vais vous proposer quelque chose. Au 124 ils sont 7 et nous (le 122) sommes 24. Ça fait 31. On fait 7 trentéunièmes et on fait 24 trentéunième. »

Le syndic répond à Jean que pour mettre en place cette nouvelle répartition, il serait nécessaire de modifier le règlement de copropriété, procédure coûteuse, qui requiert l'unanimité. Pourtant, selon le copropriétaire ce type « d'arrangement » a déjà eu lieu, pour les factures d'électricité. Jean ajoute : « Donc je ne vois pas pourquoi pour les 'tuyaux de crottes' on pourrait pas le faire entre nous? ».

Le copropriétaire, qui préside l'assemblée, semble jouer avec le syndic. Ses protestations ne sortent pas d'un cadre convenu : une bataille « pour une histoire de principe » sur le terrain du droit. De cette façon, il valide l'autorité du syndic et la sienne propre. Les membres du CS qui échangent régulièrement avec le syndic et entretiennent avec lui une collaboration, fondée sur la confiance, ne questionnent que très rarement son travail. Il semble qu'avec l'arrivée de nouveaux copropriétaires, qui prennent part aux décisions et se font élire au CS, l'exigence consumériste tende à s'imposer davantage et que soit mise en péril la relation de confiance construite dans la durée (elle est portée par des copropriétaires qui s'en remettent davantage au syndic). Cette exigence est à l'œuvre dans cette discussion sur le renouvellement du mandat du syndic lors de l'AG:

« Un copropriétaire²⁷ : moi je suis contre parce qu'en fait je trouve qu'en ayant de la concurrence ce sera mieux.

bâtiment 124.

²⁶ Femme non-membre du CS, relativement âgée, assise dans les 1ers rangs, proche de Jean et féroce à l'égard du

²⁷ Femme non-membre du CS, relativement âgée, assise dans les 1ers rangs, proche de Jean et féroce à l'égard du bâtiment 124.

Syndic: d'accord. Des contres? Madame?

Copropriétaire : est-ce que vous pouvez pas mettre une augmentation moins...?

Syndic : Mais madame tout est négociable, le problème c'est de le faire au jour de l'AG, mais il faut avec les personnes qui sont en mesure de négocier

Julien: ben ça c'est dommage que le cabinet n'apporte pas quelqu'un qui soit en capacité de négocier quoi. Dans ce cas-là en fait vous coutez plus cher que votre prédécesseur alors qu'on est en train de payer plus cher. Il est positionné hiérarchiquement plus que vous donc on devrait payer moins cher la prestation. »

Julien, nouveau copropriétaire, ingénieur, transpose « à l'univers domestique d'une « calculabilité » jusqu'alors tenue pour appropriée au monde de l'entreprise » (Pinto, 1990, p. 185). Le rapport des « nouveaux copropriétaires » avec le syndic est donc un peu plus conflictuel, un peu plus méfiant que celui des plus anciens. Ils sont plutôt dans une position de vérification : « s'il fait bien son boulot » et n'hésitent pas à lui rappeler ses obligations prévues dans le contrat de gestion. Pour eux, le syndic est le principal responsable de la gestion courante de la copropriété : « on paye et donc ne travaille pas ».

3/ LA REGULATION DE L'IMMEUBLE

3.1/ La régulation morale

Les copropriétaires plus anciens s'appuient sur les normes morales en vigueur au sein de cette copropriété pour effectuer des rappels à l'ordre dès qu'un évènement qui dérange leur quotidien se produit. Dans une approche wébérienne, la notion de quotidien renvoie au système de valeurs qui fonde un mode de légitimation de l'exercice du pouvoir. Il renvoie non seulement à ce qui est ordinaire, mais à ce qui constitue un modèle de comportement, une norme, une régularité. Ces copropriétaires sont ainsi dans une logique de forte régulation morale, d'entrepreneur de morale (Becker, 1985), au travers de la production de règles très importantes et d'un effort de surveillance intense et quotidienne. Selon Catherine :

« Nous on est toujours là, sur les petites choses... mais si on laisse faire les petites choses, après ça devient des façades horribles. (Ou) c'est à nous d'être vigilant et de dire gentiment les choses en disant aux gens : Non non vous n'avez pas le droit de. »

Ce souci de pérennisation des normes en vigueur est visible lorsqu'un salarié de l'entreprise de nettoyage vient signaler la présence d'une trace de pneu de vélo dans l'ascenseur du bâtiment où habite Catherine. Cette anecdote suscite une assez longue discussion entre Catherine et Alain. Catherine demande où la jeune femme peut mettre son vélo, si ce n'est chez elle : « il n'y a pas d'endroit ». Elle demande si cela pourrait être dans le local où sont rangés les outils et produits pour le ménage. Alain répond : « non », puis se ravise : « vous faites comme vous voulez ». Catherine se range à son point de vue : « si on laisse faire on ouvre la porte à des dérives ». Quelqu'un pourrait vouloir stocker un meuble et ainsi de suite. L'exemple d'un local collectif dont une famille s'est servie pour entreposer ses meubles est cité en exemple. Interrogés pour savoir si tous les copropriétaires ont la clé de ces locaux collectifs (a priori les gens qui ont fait du local collectif leur garde meuble l'ont), Alain répond que pour le 124 il ne sait pas : ils ne sont que 6. S'ensuit un débat sur ces locaux.

Catherine semble prendre conscience de ce que, puisque cela fait partie des parties communes, tout le monde devrait y avoir accès. Elle réalise que Julien qui « furette partout » pourrait s'en apercevoir. Catherine s'adresse alors à Alain: « que lui dire s'il demande à utiliser ce local ? » Alain répond : « OK mais pour sécher le linge. C'est la fonction de ces locaux. C'était indiqué sur la porte. » Catherine dit qu'elle a deux brocanteurs dans sa cage d'escalier. Alain semble comprendre l'allusion et affirme : « C'est pareil, les boxes sont faits pour garer les voitures et non pas pour stocker des meubles ». Il mentionne le risque d'incendie et remarque à mon

adresse : « on n'a pas de gardien ici donc on est obligé de surveiller ». Au sujet du vélo de la voisine une autre solution est finalement trouvée : le box ; Puis, finalement la cave. Catherine se range au point de vue d'Alain et conclut qu'elle lui dira de faire ainsi.

Cet exemple indique comment les règles auxquelles le CS réfère son travail de « gardiennage » se construisent et s'actualisent. Les parties communes doivent conserver leur fonction. En l'absence de disposition réglementaire, l'inscription sur la porte d'un local collectif est censée faire autorité. Elle répond au problème que pose l'absence de règles formelles relative à l'usage de certains locaux, notamment celle interdisant d'y déposer une bicyclette. Au détournement des boxes de stationnement est opposé un autre argument, relevant également de la « légalité » (Ewick, Silbey, 1998) : la sécurité incendie. Le maintien de l'affectation des parties communes, l'obstruction à toute appropriation qui y dérogerait, est nécessaire à l'ordre qu'il s'agit de maintenir. Le conseil syndical en tant qu'organe, plus précisément le groupe des « anciens » qui y est en position dominante, est d'autant plus vigilant que de nouveaux venus menacent l'ordre existant. Une controverse sur l'usage de la pelouse constitue un bon analyseur des positions qui s'opposent.

3.2/ Controverse sur l'usage de la pelouse

Lors de la première réunion du conseil syndical à laquelle nous assistons, Julien, récemment arrivé dans la copropriété, propose de faire un nouvel usage de la pelouse, actuellement réservée à une fonction d'apparat (fonction d'apparat qu'il discute : la pelouse, selon ses propres standards, est « miteuse »). Il fut à l'initiative de la « fête des voisins » et entend promouvoir un usage récréatif de cet espace. Les plus anciens lui rétorquent que ce changement nécessite une modification du règlement. Sa proposition est soutenue par Elodie et son compagnon, Guillaume, qui arguent que cela n'est pas nécessaire.

Extrait obs. CS 04/08/2018:

Guillaume: « J'ai l'impression qu'on prend tout mal. On a le droit d'aller sur cette pelouse. Un espace commun ça demande un civisme entre les copropriétaires ». Il fait référence à son expérience, dans l'enfance, d'une copropriété de 600 logements avec des espaces communs qui étaient « utilisés ». « Un espace qu'on utilise on fait plus d'attention, mais pourquoi le mettre à l'AG? Qu'est-ce qu'on va voter? La proposition d'utiliser cet espace? ». Aux objections d'Alain, il répond qu'il lui paraît absurde de devoir voter pour modifier un règlement qui est muet sur le sujet.

Delphine, Catherine et Alain insistent sur le fait que cela doit être voté lors de la prochaine AG.

Elodie abonde dans le sens de son compagnon et rappelle qu'il n'est pas interdit d'aller sur la pelouse et qu'il n'est donc pas nécessaire de changer le règlement : « Ce qu'on peut faire c'est commencer à le faire et les autres suivront ». Elle continue : « Ce n'est pas parce que les choses ont été toujours interdites qu'on ne peut pas les changer, je vais être un peu dure là... »

Alain riposte : « Les gens vont dire je suis chez moi, je fais ce que je veux ».

Elodie: « Non tu ne fais pas ce que tu veux, c'est une copropriété ».

Face à ce dilemme, les défenseurs du statu quo s'en remettent au syndic, preuve qu'ils le considèrent comme un allié parce qu'il représente une « légalité » sur laquelle l'ordre local qu'ils défendent s'appuie. Cette certitude est bousculée. On le comprend en écoutant Catherine, découvrant que quelque chose qui était « acquis » n'est pas inscrit dans le règlement :

« Catherine : je pense que dans la tête des gens, même dans la tête du syndic, parce que c'est une question qui avait été posée au syndic, ils avaient dit : Non non, c'est interdit. Et donc, à l'époque on s'était référé au syndic et pas au règlement. Et c'est I. (nom du syndic) qui a creusé par l'insistance de Julien. C'est... par l'insistance de Julien que I. a été recherché les statuts. Il a été voir, il a dit : non finalement, non c'est pas marqué.

Catherine: oui puis on le connaît pas par cœur [le règlement]. Et puis <u>ça fonctionne et puis c'est quelque chose pour nous d'acquis</u> hein. Franchement quand j'ai répondu à Julien, au début, j'étais persuadée qu'il allait se... il allait prendre un... il allait droit dans le mur. Ben pas du tout. »

Cette découverte conduit à demander une modification du règlement. Car l'indétermination est dangereuse :

« Catherine : Parce que s'il me garantit qu'il est hors de question de marcher (sur la pelouse) pour une question d'entretien, faut que ce soit signalé, faut que ce soit écrit. »

Au bout du compte l'indétermination de la règle apparaît comme plus risquée que le changement d'usage :

« Cathérine : Donc j'ai dit : Ok bon, donc de toute façon c'est un point à régler, à débattre. Si on [le CS] ne dit pas « non » aujourd'hui on dira peut-être « non » demain

ou « oui » demain, on ne sait pas. Mais de toute façon c'est au collectif, c'est à la copro de décider. »

Cette vigilance à l'égard de l'usage des espaces extérieurs ne relève pas du pur réflexe procédurier, de la défense de la règle pour elle-même. Elle répond à une crainte, exprimée par Alain en réunion de conseil syndical :

« Ils vont inviter des copains. Malheureusement on est à Montreuil ». Il est favorable au statu quo : « Ça fait 25 ans que je suis là, il n'y a pas eu de problème [...] Regarde le Bois de Vincennes : depuis que les pelouses sont autorisées il y a des rats ». Il raconte qu'il a fait le tour de la copropriété et qu'il a ramassé plein de bouteilles. Il rappelle qu'avant la pose de la grille et de la porte à l'entrée de la résidence les jeunes venaient « même avec des mobylettes ».

La bonne tenue des espaces extérieurs est donc le résultat d'une conquête liée à la fermeture de la copropriété par une grille. Cette frontière physique résulte d'un effort de séparation et de différenciation nécessaire parce « qu'on est à Montreuil » et parce que le risque découlant de cette promiscuité n'est pas seulement extérieur à la copropriété. Les « jeunes » évoqués ont des copains sur place. Sont ici à l'œuvre des processus très bien analysés par Eleonora Elguezabal « Les 'copropriétés fermées' ne le 'sont' pas : elles le deviennent, et jamais de façon uniforme ni définitive, suite aux actes de classement dont elles font l'objet. [...] Le caractère 'fermé' d'un espace résidentiel n'est donc pas défini par avance lors de sa promotion et de sa construction ni lors de l'emménagement des habitants. Il fait constamment l'objet de conflits et de négociations qui engagent des groupes sociaux divers. » (Elguezabal, 2013, p. 27-28). La pelouse a valeur de symbole. Le gazon d'apparat opère une sorte de « magie sociale » (Bourdieu, 1982). Il a un effet classant, plus nécessaire encore pour ceux dont les positions sociales ou les trajectoires ascensionnelles sont fragiles, peu différentes de celles de la population environnante.

A l'inverse, le groupe des nouveaux arrivants, qui s'identifie moins avec les normes morales en vigueur dans cette copropriété, se montre attentif aux « vides juridiques », questionnant directement le règlement de la copropriété, pour essayer d'intégrer leurs projets au sein de l'immeuble. Le rapport au droit des copropriétaires récemment arrivés, plus dotés socialement et culturellement, s'inscrit dans un nouveau système de valeur, critique vis-à-vis de celui des anciens : selon eux les conflits peuvent être résolus au travers du dialogue (dans lequel ils ne doutent pas de pouvoir imposer leurs vues). Le vivre-ensemble, primordial pour eux, s'apprend par le partage des espaces communs et la sociabilité entre voisins. Ils questionnent très

fortement « la propriété commune » par son utilisation, contrairement à l'autre groupe pour qui ce questionnement s'inscrit dans l'objectif de préserver/valoriser la valeur (financière et symbolique) de la copropriété. Leur conception de la copropriété peut être rapprochée de celle mise en œuvre dans la copropriété participative : gestion de l'immeuble et « vivre ensemble » vont de pair.

3.3/ Le travail de patrimonialisation

La défense de la pelouse est symptomatique du travail de patrimonialisation auquel le CS se livre de longue date. Ce travail rassemble des copropriétaires dont les stratégies patrimoniales sont marquées par l'incertitude : parce qu'ils sont peu diplômés, parce qu'ils sont d'origine populaire ou parce que leurs revenus sont faibles. Les « anciens » qui sont aussi les plus engagés dans la gestion de la copropriété cherchent à « actualiser leur statut de propriétaire » (Abdelnour, Lambert, op. cit.). Ils ont acheté à un moment où la valeur de la copropriété n'était pas garantie ou ont perçu une dégradation du quartier. Selon Jean, dans le quartier de la Forêt, « il y a plus de charcuterie, que des boucheries hallal, des Kebab ». Leur position sociale et leur rapport à la propriété ne sont pas assurés. Le statut de propriétaire, le bien lui-même ont pour eux une valeur symbolique qu'ils cherchent à consolider. Le travail au sein du CS apparaît comme le prolongement de leur investissement. Catherine explique les raisons pour lesquelles elle s'est inscrite au CS : « J'ai dit : après tout je suis propriétaire. C'était pour avoir plus un droit de regard un petit peu sur ce qui allait se faire. »

Les ménages de classe moyenne/moyenne supérieure qui ont acheté plus récemment ont un rapport plus instrumental à la propriété et sont assurés de la valeur de leur bien. Leur stratégie d'achat révèle d'ailleurs éventuellement un savoir-faire patrimonial dont ils ont hérité. Pour l'instant, la première position l'emporte, sauf dans le plus petit des trois bâtiments (cage d'escalier où se situent les plus grands logements et dont les résidents ont refusé de voter les travaux).

3.4/La fin d'un régime de confiance?

Comme nous l'avons noté, entre le CS et le syndic prévaut une relation de confiance²⁸, encore peu modifiée par l'arrivée de nouveaux membres qui ont une posture plus consumériste²⁹.

-

²⁸ Lefeuvre M-P., 1999, op. cit.

²⁹ Michel H., 2006, *La cause des propriétaires : État et propriété en France : fin XIX^e-XX^e siècle*, Paris, Belin.

Autour de ce syndic gravitent des entreprises, dont le choix n'est pas questionné par les copropriétaires, qui, de plus, pèsent lors de la prise de décision de travaux. Le CS ne s'interroge pas sur les propositions du syndic, les entreprises présentes au sein de cette copropriété sont celles avec lesquelles le cabinet R. a l'habitude de travailler. Lors de l'entretien, le syndic, tout en disant ne pas imposer aux copropriétaires de « prendre les entreprises avec lesquelles on travaille », avoue qu'« à La Forêt eux ils suivent pas mal nos... euh... ils travaillent à peu près avec toutes nos entreprises heu... les plus parce que ça fait longtemps qu'on travaille avec La Forêt et qu'on les connait bien et gu'ils nous font confiance. »

La confiance accordée au syndic semble rejaillir sur les entreprises appartenant à son réseau. Ces derniers ont joué un rôle essentiel dans le processus de rénovation. La manière dont les devis de travaux et l'état d'usure de la chaufferie ont été avancés lors de l'AG a influencé le vote :

« Compagnon d'Anaïs : parce que les gens avaient demandé 'oui mais on a deux, on a deux, on a deux chaudières si une des deux nous lâche est-ce qu'on peut quand même faire l'hiver ?' Il y a eu ce type de question et quand les sachants ont rigolé en disant 'votre chaudière vous êtes au bout du monde, il n'y a personne de la copropriété [du conseil syndical ?], vous allez avoir de l'eau froide à 7h15 et vous allez râler toute la journée, vous allez avoir froid', là les gens ont accepté de voter. » (Le compagnon d'Anaïs n'est pas copropriétaire. Il est un observateur ironique de cette copropriété située en deçà de ses aspirations bourgeoises).

On observe l'absence de méfiance, donc de vigilance, à l'égard de l'expert qui a préconisé les travaux de chauffage et en assuré la maîtrise d'œuvre. Cette confiance peut confiner à la méconnaissance :

Extrait obs. visite de la chaufferie en travaux 18/07/2018

Catherine s'interroge pour savoir comment l'entreprise a été choisie : est-ce Delphine [autre membre du CS] ? Elle lui demandera s'il s'agit d'une société privée. Le représentant de la société de conseil qui assure la maîtrise d'œuvre des travaux, lui dit que sa société « travaille avec R. » (le cabinet de syndic).

Le fort degré de confiance accordé au syndic et, par ricochet, aux entreprises qui travaillent avec lui fait que certains copropriétaires engagés dans la gestion de l'immeuble, notamment les « anciens », considèrent les experts comme des défenseurs de la copropriété (comme si ces derniers et le syndicat de copropriétaires partageaient les mêmes intérêts). Cela se voit dans cette phrase de Catherine :

« Les personnes de l'audit qui sont venues, expliquer. Pourquoi il fallait changer. Ils sont venus... Ils étaient un peu les avocats de, les avocats du syndic et de la copro hein. »

La copropriétaire associe le syndic et les entreprises à la figure de l'avocat. Selon les termes même du représentant de la société précité, dans ces copropriétés « on fait confiance aux sachants ». Contrairement à ce qui se passe dans les copropriétés des beaux quartiers, l'expertise des professionnels n'y est pas questionnée.

3.5/ Préservation des intérêts individuels et mutualisation

Les propriétaires sont confrontés au dilemme de devoir jongler entre leurs intérêts privés et les intérêts collectifs. La manière dont la *solidarité forcée* est appréhendée au sein de cette copropriété varie selon « ce qui est en jeu ». En AG, on assiste à des discussions juridiques centrées sur les règles présidant à la répartition des charges (comme celle précédemment exposée sur les tuyaux d'évacuation). Un conflit autour de cette question concerne l'emprunt collectif que la copropriété a souscrit afin de financer les travaux de rénovation de la copropriété. Celui-ci était un facteur déterminant, d'abord pour le syndic, secondairement pour les copropriétaires, dans la décision d'engager des travaux. Cette formule est intéressante pour le syndic : les travaux sont payés, il n'a pas à gérer les impayés (le prêt est délivré aux copropriétaires, l'argent est versé au syndic).

Cependant, cet emprunt engendre des frais supplémentaires pour le syndicat des copropriétaires. Mais si l'emprunt est collectif, cela ne signifie pas pour autant que tous les copropriétaires, de manière individuelle, y ont souscrit. Ainsi, certains copropriétaires, essayant de défendre ses intérêts personnels, protestent : ils s'estiment lésés. Le syndic explique au syndicat que ces frais sont prévus dans le contrat signé, il s'agit d'« un service offert à la totalité des copropriétaires de l'immeuble ». Jean, qui préside l'AG, riposte en disant que « je ne vois pas pourquoi ils (ceux n'ayant pas souscrit au crédit) payent pour ceux qui ont fait des emprunts. » Mais en copropriété « les charges sont non pas réparties de manière objective, elles le sont de manière subjective », lui explique le syndic.

Défendre ses intérêts personnels peut être fait aussi de manière semi-collective. Certaines charges étant facturées par bâtiment, des alliances entre copropriétaires qui habitent dans la même cage d'escalier s'établissent au moment de l'AG. Les copropriétaires de l'un des bâtiments contestent le paiement d'une intervention du syndic dans un autre. Pour appuyer leur point de vue, ils se réfèrent au règlement de la copropriété « qui dit bien que chaque bâtiment paye ses travaux ». Le syndic doit à nouveau justifier les charges. Mais finalement, cette discussion en amène une autre, à propos de la délimitation des parties communes et privatives. Catherine, ne comprenant pas les explications du syndic, l'interroge : « oui mais vous êtes convoqué pour une expertise sur un bien privatif ? mais là ça paraît bizarre ». Alain partage son incompréhension. De fait, certains membres du CS impliqués dans la gestion quotidienne, ne savent pas ou déplorent les délimitations entre les parties privatives et communes :

Réunion de chantier 20/09/18 : « Alain discute avec l'architecte et lui demande s'il est prévu que les volets soient changés, car, selon lui, avoir des volets différents n'est pas esthétique. L'architecte lui explique que cela ne fait pas partie des travaux à réaliser et que chaque copropriétaire a le droit de mettre les volets qu'il le souhaite »

Inversement, ces copropriétaires manifestent une volonté de faire progresser l'être collectif de la copropriété. Cela garantirait de leur emprise sur l'immeuble. Ils mettent en place des stratégies pour contrôler l'immeuble. Alain, très attaché à l'homogénéisation esthétique des bâtiments, appelle le syndic pour vérifier s'il est interdit d'installer des canisses sur les balcons des logements. Après confirmation de ce dernier, le CS se donne l'objectif de choisir un modèle pour l'ensemble de la copropriété, car malgré l'interdiction « chacun met ce qu'il veut » et « ça fait moche ». « Si on veut mettre de canisses on peut les mettre mais à ce moment-là on met tous les mêmes », insiste Alain. La faiblesse voir l'inexistence de moyens de sanction vis-à-vis des copropriétaires « irrespectueux » représente une aporie.

La question des robinets du chauffage soulève ce même point. Certains robinets vieillissants ne fonctionnant pas correctement, se retrouvent en permanence ouverts. Ces derniers sont des parties privatives, alors que le système de chauffage est collectif. Les membres du CS soulignent l'incohérence de cela : « Comment les robinets peuvent être privatifs alors qu'on paye collectivement le chauffage ? » Tous les ans une campagne est faite par le CS pour inciter les copropriétaires à effectuer cette réparation (80 € l'unité), mais le résultat n'est pas satisfaisant. Pour Delphine, cela devrait être obligatoire lorsqu'on change la chaufferie. En

effet, l'amélioration du système de chauffage, voulue par le remplacement des chaufferies, peut être comprise. Si la tentation d'individualisation existe, car cela pourrait « responsabiliser les individus à la consommation », les copropriétaires rencontrés ne se montrent pas favorables à ce changement. C'est une « histoire de solidarité ». Pour contrôler les consommations d'eau et de chauffage, le CS met des affiches dans les parties communes : « si vous partez en vacances pensez à baisser vous radiateur » « pensez à faire attentions à des gestes pour économiser l'eau ». Dans la copropriété de la Forêt, les membres du CS défendent de maintenir les factures, d'eau et de chauffage, collectives alors qu'ils ne s'en bénéficient pas nécessairement de cela.

CONCLUSION

L'enquête démontre que les copropriétaires engagés dans la *cause de l'immeuble* mènent un travail d'activation sociale du droit. Des règles locales sont ainsi instaurées. Celles-ci concernent la division du travail entre les membres du CS, le mode de fonctionnement du Conseil, le rapport entre ce dernier et le syndic, les usages des espaces communs et la prise de décision de travaux. Ces pratiques sont transmises au sein des organes de gestion, entre les copropriétaires. Cela est très explicite lorsqu'on observe les deux groupes de copropriétaires qui composent le CS. La figure des « anciens » fait référence à un système normatif établi et pérennisé. Ce mode de fonctionnement a été construit sur le temps long : l'histoire de cet ensemble immobilier, les relations qui s'y sont tissées et le territoire où il se trouve sont des facteurs explicatifs de la manière dont le droit y est incorporé et pratiqué.

Mais l'évolution du quartier amène une population nouvelle, appartenant à d'autres classes sociales. L'arrivée de nouveaux habitants, qui se font élire au sein du CS, peut être vécue comme menaçant l'ordre social établi. De fait, les raisons de l'engagement au sein de la gestion de l'immeuble ne sont pas les mêmes selon ces deux groupes. Pour les « anciens », il s'agit surtout de garder le contrôle sur l'évolution de la copropriété afin d'éviter sa dégradation. L'accession à la propriété a joué un rôle primordial dans trajectoire sociale de ces propriétaires, presque tous issus d'un milieu populaire. Ils sont donc très attachés à la préservation de leur statut. Alors que, pour les copropriétaires récemment arrivés, assurés de la valeur de leur patrimoine, s'engager dans la gestion de l'immeuble est signe d'une quête de lien social. En envisageant la copropriété comme lieu de sociabilité, ils élargissent la sphère privée de leur logement et sont désireux de s'approprier des espaces communs de la copropriété. La manière dont les copropriétaires pratiquent le droit semble ainsi corrélée avec leurs intérêts socioéconomiques.

Cela se reflète également dans la manière dont chaque copropriétaire pratique son rôle en tant que membre du CS. Nous avons vu que les « anciens » sont davantage impliqués dans la gestion de l'immeuble et ont un rapport d'associé avec le syndic ; les « nouveaux » participent de manière moins intense et envisagent le syndic comme le principal responsable de la gestion de la copropriété. L'intense production de règles et leur diffusion au travers d'affiches démontrent que le réseau de voisinage ne peut pas être ignoré par les copropriétaires. Le CS effectue une rééducation permanente des comportements des habitants de la copropriété. La construction de la décision de travaux s'inscrit dans le prolongement de ce travail quotidien.

RESULTATS DES ENQUETES PAR QUESTIONNAIRES:

Profils socio-professionnels des personnes enquêtées :

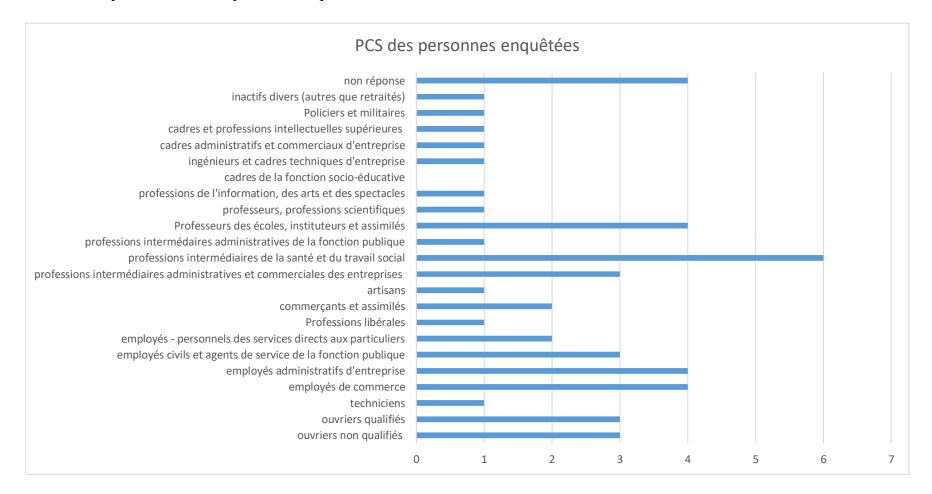


TABLEAU 1 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 49

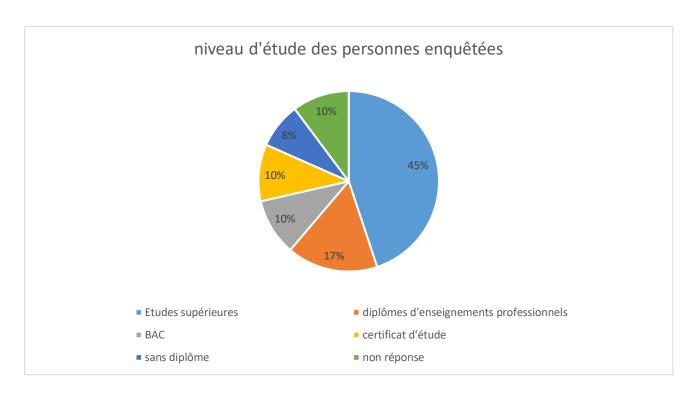


TABLEAU 2 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 49

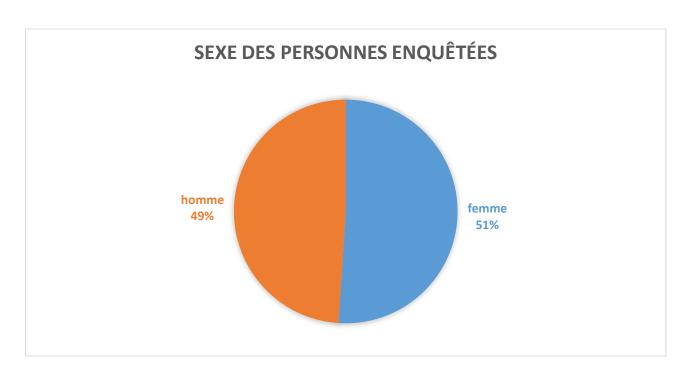


TABLEAU 3: NOMBRE DE RÉPONDANTS: 49

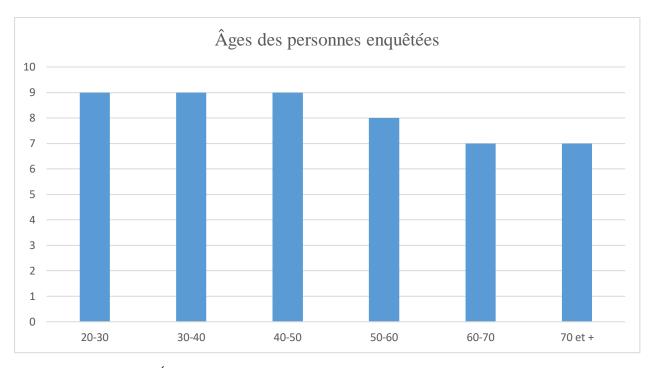


TABLEAU 4 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 49

Données concernant les ménages :

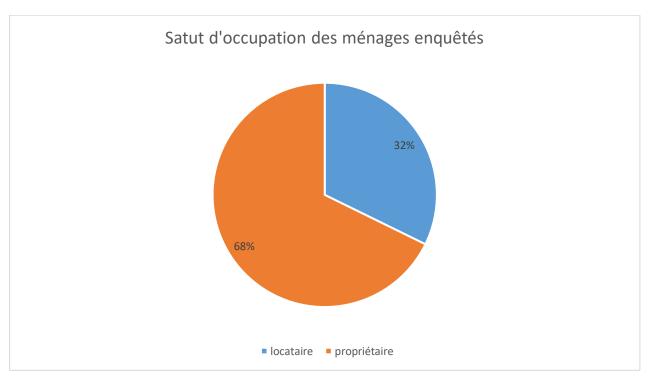


TABLEAU 5: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 31

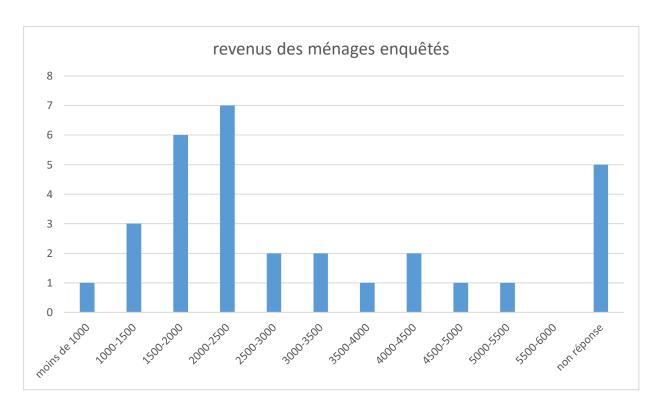


TABLEAU 6: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 31



TABLEAU 7 : NOMBRE DE MENAGES RÉPONDANTS: 31

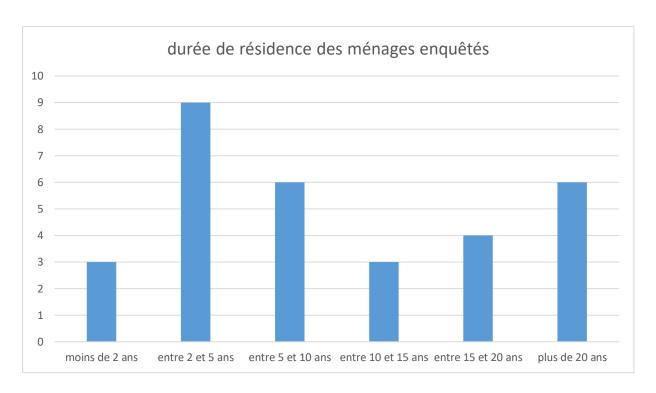


TABLEAU 8 : NOMBRE DE MENAGES RÉPONDANTS: 31

UNE ECONOMIE COLLECTIVE: LA PROMENADE A SAINT-HERBLAIN

Flavia Leone

INTRODUCTION

L'enquête

L'enquête s'est déroulée durant six mois et a consisté en 12 entretiens - auprès de onze copropriétaires membres du Conseil Syndical (CS) et du gestionnaire de l'immeuble ; et en trois observations de réunions – deux réunions de chantier et une de travail entre les membres du CS. L'objectif était de comprendre la « copropriété en pratique », c'est-à-dire, la manière dont les acteurs de la copropriété (les copropriétaires eux-mêmes, le syndic et les entreprises présentes) appréhendent le droit de la copropriété et le réinterprètent pour agir en retour. Dans ce sens, nos interrogations portent sur les modalités de gestion et de gouvernance de l'immeuble et de l'activation du droit par les « experts », mais aussi par les « profanes ».

La copropriété enquêtée

La copropriété se situe dans la ville de Saint-Herblain à proximité du quartier de Bellevue, un quartier populaire souvent déprécié de la banlieue ouest de Nantes. Il s'agit d'un quartier marqué par un taux de chômage important et des valeurs foncières faibles pour l'agglomération³⁰. Il est cependant très bien connecté, puisqu'il est desservi par le tram ligne 1, à mi-chemin entre le centre-ville et la zone commerciale Atlantis³¹. En termes urbanistiques, le quartier est composé d'un ensemble homogène d'immeubles collectifs de cinq étages étirés en longueur dans l'espace, ce qui limite l'impression de hauteur. Les immeubles de même facture ont été construits à la même époque, fin des années soixante ou début des années soixante-dix. Le quartier est organisé autour d'une place centrale (où sont localisés les commerces et la station de tram) et qui fait l'objet d'une rénovation³².

La copropriété est composée d'un immeuble collectif très étiré d'un seul tenant et d'un lot adjoint en bout de rue. L'ensemble est peu attractif. Cependant, cette impression est tempérée lorsque l'on découvre le parc public qui longe l'immeuble et qui n'est pas visible côté rue. Ce parc, d'aspect agréable, est bien entretenu, les jeux et équipements sont en bon état, il n'y a pas de déchets ou dégradations. Il s'agit d'une grande copropriété de 206 logements, achevée en

³⁰ T4 vendus récemment à 100 000 euros et loués à 500 euros, selon les copropriétaires.

³¹ Première zone commerciale de l'agglomération.

³² Le projet « Grand Bellevue » par la mairie de Saint-Herblain http://www.grandbellevue-nantes-saintherblain.fr/

1970 qui compte environ 30 % de propriétaires bailleurs et 80 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

La copropriété a été confrontée d'emblée à des malfaçons de construction faisant que des procédures judiciaires ont été engagées auprès des entreprises responsables pour la construction du bâti. Ainsi, en 1980, les toitures ont été refaites, les installations de chauffage ont été rénovées et les bâtiments, qui étaient jusqu'à présent en béton, ont été repeints. Cependant, certains problèmes persistent, notamment les infiltrations sur les façades, et les copropriétaires décident de réaliser un deuxième ravalement en 1995. Malgré leurs efforts, la copropriété n'a pas pu être entièrement assainie et les infiltrations des balcons perdurent. Dans les années 2000, les copropriétaires votent pour que la copropriété se désengage du réseau de chauffage urbain de la ville de Saint-Herblain et mettent en place un système de chauffage indépendant. Pour ce qui concerne les travaux de rénovation énergétique, un premier vote sur le projet de travaux il y a quatre ans est passé sans difficulté. Fin 2018, un vote serré en assemblée générale a eu lieu, avec un soutien unanime du conseil syndical en amont, notamment de la part de la commission « ravalement », très active.

Si un des objectifs de ce rapport est de comprendre la prise de décision concernant les travaux de rénovation énergétique, notre constat est que celle-ci ne peut pas être considérée de manière isolée. Cette décision est le fruit d'une histoire longue et ne relève pas d'une pure logique de rationalité économique³³. Les événements évoqués précédemment ont créé un terrain propice à l'institution d'un conseil syndical actif et d'un réseau de voisinage développé. Comprendre le fonctionnement de ces deux instances et leur rapport avec les acteurs qui y sont présents, est fondamental pour saisir la prise de décision de travaux de rénovation énergétique de la copropriété en question. Ainsi, l'analyse des pratiques de gestion de copropriétaires engages dans la *cause de l'immeuble* permettra de comprendre la manière dont ils pratiquent leur devoir d'assistance et de contrôle du syndic et plus largement la manière dont ils assument leur statut d'occupation, celui d'une forme de propriété bien spécifique où le collectif ne peut pas être négligé.

1/ LE TRAVAIL DE GESTION

Concrètement, le travail de gestion est assuré par 38 copropriétaires membres du Conseil Syndical (16 hommes et 12 femmes), dont le Président. La majorité des membres habite dans

_

³³ Bourdieu P., 2000, Les structures sociales de l'économie, Ed. du Seuil.

la copropriété depuis de nombreuses années, certains, en grande partie des personnes âgées, retraitées, depuis sa construction. Ils sont membres du CS depuis longtemps, certains depuis 40 ans, et ce sont souvent les mêmes personnes qui se présentent chaque année. Pour ces copropriétaires, être membre du CS est une manière de « faire du lien » avec ses voisins, ce qui démontre un fort attachement à leur lieu de vie. Leur investissement dans les affaires de l'immeuble traduit aussi un acte de soutien vis-à-vis du travail de gestion réalisé. Ils sont souvent rentrés dans le CS pour « aider ces gens-là », pour « apporter au collectif », « pour se prendre en main ».

1.1/ La division du travail de gestion

Comme il n'existe pas de syndicats secondaires, en dépit de la grande taille de la copropriété, un système de correspondant par cage d'escalier a été instauré³⁴. Ce fonctionnement permet que l'information circule le plus rapidement possible vers l'ensemble des résidents. Selon le président, « l'idéal c'est d'avoir un bon responsable, un bon correspondant par cage. Quand il y a des informations à faire et tout ça, parce que j'ai fait un groupe (mail) « conseil syndical », j'envoie ça et puis comme ça ils peuvent prévenir les gens, c'est pas à moi de faire la navette sans arrêt. »³⁵

Le travail de gestion est divisé, dans un premier temps, entre les membres du CS par cage d'escalier. Notons que le président utilise d'abord le mot « représentant », mais rapidement se reprend pour employer le mot « correspondant ». Au départ, les membres du CS utilisaient l'expression « responsable de cages d'escalier » pour désigner leur fonction au sein de l'immeuble, jusqu'à ce qu'un propriétaire non-membre du CS accuse le responsable de sa cage d'escalier de ne pas être à la hauteur de sa fonction et le dénonce publiquement lors d'une AG. À partir de ce moment, les membres du CS ont décidé de changer leur désignation. Par ailleurs, lors des entretiens, ils me faisaient remarquer à chaque fois que j'employais le mauvais terme. Comme, par exemple, Chantal qui me coupe en disant : « Faut pas dire ' responsable' parce que y a des problèmes. C'est une histoire de mots, mais y a eu des agressions verbales contre des responsables de cage, justement parce qu'ils étaient responsables de la cage. Alors qu'ils sont pas responsables de la cage, ils sont correspondants. Ils correspondent la cage avec le syndic mais c'est tout. Donc depuis on dit plus 'responsable', on dit 'correspondant'. [Rires]

_

³⁴ Au total, il y a 23 cages d'escaliers, ce qui explique en partie le grand nombre des copropriétaires membres du CS.

³⁵ Entretien réalisé le 10 avril à la salle de réunion de la copropriété entre 11h et 12h40.

Ça évite les ennuis ! [Rires] ». Cet extrait parle du sens de leur engagement et da manière dont l'investissement de la part des membres du CS doit être compris au sein de cet ensemble immobilier. Il semble de ce fait important de se pencher sur les définitions des deux mots en question :

- Correspondant : ce qui correspond à quelque chose, ce qui est analogue, équivalent, semblable ; celui avec qui une personne, une société est en relation d'affaire et qui est chargé de la représenter ; celui qui communique avec un lieu ou une personne³⁶.
- **Responsable**: Qui doit rendre compte et répondre de ses actes ou de ceux des personnes dont elle a la garde ou la charge; Moralement responsable: tenir quelqu'un pour responsable; considérer qqn comme responsable; Qui doit réparer les dommages causés volontairement ou non³⁷.

La première différence qu'on peut souligner est le fait que « correspondant » implique qu'il n'y a pas de distinction entre deux personnes (ou deux choses). « Responsable » amène davantage le sens de quelqu'un qui doit répondre de ses actes vis-à-vis des personnes auprès desquelles elle s'engage. Ainsi les correspondants de cages sont des copropriétaires comme les autres, qui ne se considèrent pas comme responsables de l'immeuble, mais plutôt comme des personnes relayant l'information, faisant le lien entre les copropriétaires et le syndic et/ou entre les copropriétaires et le CS. Ils ne doivent donc pas être rendus responsables de leurs éventuelles défaillances. Même si « c'est une histoire de mots » il y est important d'être juste. C'est à travers des accords, des pactes, comme celui-ci, que les copropriétaires évitent des conflits et entretiennent leur copropriété.

La répartition des tâches s'effectue également au travers des différents « groupes de travail » dont : la présidence, la vice-présidence, gestion-finances, impayés, ravalement, entretien, ménage, chauffage, salle réunion, loisirs, médiation, espaces verts, eau, parkings. Ce fonctionnement, propre à cette copropriété, a été mis en place par l'actuel président du CS il y a 20 ans, ce qui démontre une institutionnalisation de ces instances.

³⁶ https://www.cnrtl.fr/definition/correspondant

⁻

³⁷ https://www.cnrtl.fr/definition/responsable

Par conséquent, si certains « groupes » existent depuis cette date, d'autres sont établis au fur et à mesure du temps : par exemple, le groupe « ravalement », institué en raison des travaux de rénovation énergétique et condamné à disparaître. La division du travail au sein de ces différents groupes se fait surtout selon les compétences professionnelles des propriétaires, ce qui est voulu. Des anciens comptables s'occupent de la gestion financière de la copropriété, ceux qui ont travaillé dans le domaine du bâtiment suivent les travaux, le chauffagiste surveille les chaudières, et ainsi de suite. C'est le cas de Dominique qui décide de faire partie du CS parce qu'il travaillait dans le domaine du bâtiment, « au sein de la société, qui me permettait d'avoir accès à toutes ses informations là directement ». Le transfert des compétences professionnelles dans la gestion de l'immeuble est flagrant.

1.2/ Les règles de fonctionnement des organes de gestion

On note qu'à partir d'un même statut juridique se construisent des modes de gouvernance et de gestion hétérogènes. Ces nombreuses commissions mettent en évidence une première forme d'appropriation du droit par ces copropriétaires. Tout d'abord, par les thématiques des « groupes de travail », qui vont au-delà de ce que la loi prévoit. Pour que ce mode de fonctionnement soit reconnu localement, un document est distribué aux nouveaux arrivants qui se présentent au bureau du président du CS. Il a comme objectif principal de les informer sur les procédures locales à suivre lorsqu'un problème survient. Après une petite introduction sur l'histoire de la copropriété et sa position géographique, le document signale que :

« L'immeuble est géré par un Syndic, le cabinet X (l'adresse et le téléphone du cabinet).

Son interlocuteur sur place est le Conseil Syndical, formé de bénévoles élus et renouvelables chaque année par l'Assemblée Générale.

Il est composé d'un président, d'un bureau et de correspondants de cages d'escaliers. C'est vers ces derniers que doivent remonter tous les problèmes relatifs à la copropriété. Ceux-ci sont ensuite vus avec la commission correspondante pour y trouver des solutions.

Le syndic ne doit être contacté directement par les particuliers uniquement qu'en (sic) cas d'urgence grave. »³⁸

_

³⁸ Extrait du document « Bienvenue à la Résidence de la Promenade », p. 2.

Ce mode de gestion démontre l'objectif d'économiser sur les éventuels déplacements du syndic, ce qui a un coût pour la copropriété. Le syndic, à la demande du président du CS, ne doit jamais envoyer une entreprise sans le prévenir en amont. Ainsi, lors d'un problème, le CS vérifiera s'il doit être réglé par la copropriété ou s'il est d'ordre privatif. En cas de doute dans la délimitation entre les parties communes et les parties privatives, le président du CS fait appel à la gestionnaire de l'immeuble. Si le syndicat en est le responsable, comme par exemple lorsqu'il est question des ampoules des couloirs ou même des infiltrations, les membres du CS le résoudront eux-mêmes.

La délimitation de la fonction du syndic vis-à-vis des résidents est établie et formalisée partiellement par ce document. Cependant, pour que ce système fonctionne, le syndic doit aussi reconnaître la place qui lui est accordée. Gérard, lorsqu'il a pris la présidence du CS, a négocié avec la gestionnaire de l'immeuble pour que les frais du syndic soient fixes, quelle que soient les prestations réalisées. Il nous explique : « A chaque fois qu'elle vient, je n'ai aucune vacation. Les seules vacations que je paye, c'est la vacation de l'assemblée générale. Celle-là je peux pas passer au travers. Mais toutes les autres j'ai tant, j'ai trente mille euros, trente-deux mille euros de frais de syndic par an. Je veux pas de frais postaux, je veux pas de frais de photocopies, je veux pas de, comment, de vacations, je veux pas des deux pourcents de machin, c'est niet! (...) Donc c'est un accord verbal mais ça s'est fait comme ça et voilà. »

Cet accord, fixé entre le président du CS et la gestionnaire de l'immeuble de manière orale, borne le travail du syndic. Durant une période où plusieurs « scandales des syndics » étaient révélés par la presse locale, le président a passé cet accord et décidé de « prendre tout en charge ». Gérard, 77 ans et résidant de la copropriété depuis sa construction, a décidé d'instaurer ce mode de fonctionnement où le CS, qui s'occupait jusqu'à présent des enjeux d'ordre techniques liés au bâtiment, fait sa propre comptabilité. Cette comptabilité, très personnalisée, s'inspire de ses précédentes expériences professionnelles (il était comptable dans une mutuelle de santé). Par conséquent, le gestionnaire de l'immeuble, très en retrait dans cette copropriété, a essentiellement comme fonction d'informer les copropriétaires des obligations légales, de formaliser les documents, tels que les procès-verbaux des assemblées générales, et de faire les appels de fonds courants et/ou extraordinaires. En outre, il a pour rôle d'apporter des informations qui peuvent profiter à la copropriété, comme par exemple les subventions auxquelles les copropriétaires ont eu droit lors des travaux de rénovation énergétique. L'enjeu est avant tout qu'il soit présent lorsque les copropriétaires l'estiment nécessaire : « le syndic a

joué son rôle cette fois-ci (...) bah il était là présent aux réuni... à toutes les assemblées générales à tous les gros... à tous les conseils, enfin pas à tous mais à ceux qui traitaient de travaux... »³⁹. Le syndic s'occupe des tâches que les copropriétaires ne veulent ou ne peuvent pas assumer (peut-on aller jusqu'à penser qu'il s'occupe du sale boulot ?).

Par conséquent, le rôle du CS est très élargi. Il ne se contente pas d'assister et de contrôler le travail du syndic, comme la loi l'indique. Il établit le budget prévisionnel de la copropriété, prépare et commande les devis de travaux, est à l'écoute des résidents, gère le personnel d'entretien, entretient la chaufferie qualitativement et financièrement⁴⁰. Dans les faits, c'est le président du CS qui assume une grande partie de ces activités à travers la mise en place d'un plan comptable qu'il appelle sa « bible ». Celle-ci prend la forme de plusieurs tableaux Excel dans lesquels il saisit les consommations (d'eau et du chauffage) et les frais engagés. Ensuite, il récapitule l'ensemble des dépenses et des consommations sur un document intitulé « situation avance de trésorerie CCP ». On y retrouve les frais de personnels (du ménage et des entreprises extérieures qui interviennent dans la copropriété); de chauffage; d'eau; d'électricité; d'entretien et de réparations (espaces verts, parking, façades, canalisations, interphones, dératisation, salle de réunion, etc); et du syndic. Au final, le président dispose du total des charges courantes de la copropriété à laquelle il ajoute les provisions pour travaux (il s'agit d'une sorte de fonds de travaux) et établit le budget de la copropriété.

Il explique la mise en place de ce plan comptable par le fait que le syndic fait « une ventilation spéciale » dans laquelle il ne se « reconnaît pas ». Autrement dit, la manière dont le syndic fait les comptes ne convient pas au président du CS, lui-même ancien comptable. Il « remplit le budget » tous les ans tout en sachant que « légalement il faut faire le budget sur deux ans ». Ce budget est ensuite repris par le syndic et joint à la convocation de l'assemblée générale de la copropriété. On note une inversion des rôles : le président travaille davantage pour la copropriété que le syndic. Inversion que le président du CS assume pleinement : il « estime que c'est bien payé (le syndic) vu le boulot qu'on leur fait ».

Par ailleurs, l'importance accordée par le président à sa fonction, ainsi que la reconnaissance par les copropriétaires du travail exercé par celui-ci, se traduisent par les locaux qu'il occupe. Le président a un bureau dans le RDC du bâtiment principal de la copropriété. Ce local a été

76

³⁹ Entretien avec Dominique, réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

⁴⁰ Extrait du document « Bienvenue à la Résidence de la Promenade », p. 2.

aménagé par les membres du CS au début des années 2000 lorsqu'ils ont changé de réseau de chauffage. Il s'agit d'une salle d'environ 15 m² munie au fond d'une grande table à côté d'un frigo et d'une étagère remplie des dossiers de la copropriété. Sur le mur de gauche, on peut voir des photos de la copropriété prises par un résident, suivies d'un plan des bâtiments avec les noms des copropriétaires et le nombre de lots référents ainsi qu'un tableau blanc avec quelques notes dessus. Le président s'y rend tous les jours, sauf quand il part en vacances, mais n'y reste « pas toute la journée, bien sûr ». Selon lui, il y a un passage fréquent des habitants, ces derniers s'y rendent pour se plaindre ou pour demander des informations. Il ne fait pas de distinction entre locataires et propriétaires, les deux sont « ses » affaires, le système de voisinage doit être pris en compte au même titre que le syndicat de copropriétaires.

En outre, la régularité avec laquelle les membres du CS se réunissent est aussi déterminée localement. Les membres du CS se réunissent tous les trois mois pour discuter des sujets que chaque commission a dû traiter. En cas de besoin, le temps entre les réunions peut être réduit. Ainsi, lors des travaux de rénovation énergétique, le CS s'est réuni une fois par mois. Ce moment de rencontre sert aussi à présenter les projets que chaque groupe souhaite mettre en place.

1.3/ Travail bénévole et travail expert

Les tâches qui sont confiées à des prestataires sont très ciblées et les autres sont prises en charge par les membres du CS. Pour ce qui concerne la gestion courante de la copropriété, les tâches qui sont réalisées par des prestataires extérieurs sont les plus prenantes physiquement et les moins valorisantes socialement : le ménage des parties communes et l'entretien des jardins. Pour ces deux activités, les membres du CS ne se portent pas volontaires, ce travail devant être rémunéré. Le recours à un syndic professionnel, alors même que le CS pourrait se passer de ce service, s'explique notamment par le fait que les membres du CS ne se sentent pas légitimes de réclamer de l'argent au syndicat des copropriétaires. Ils préfèrent que ce soit quelqu'un de l'extérieur qui le fasse. Ici, les copropriétaires ont l'habitude de travailler avec les mêmes prestataires, le ménage est fait par les mêmes personnes depuis la construction de la copropriété et ils n'ont jamais changé de syndic.

Le recours à des professionnels s'impose aussi lorsque les travaux sont trop importants, comme par exemple, la rénovation énergétique. Ces derniers sont gérés par un maître d'œuvre avec lequel le syndic a l'habitude de travailler dans le cadre des rénovations. En revanche, la place d'expert qui est souvent accordée à ce type d'acteur, est fortement questionnée ici. Cela peut

s'expliquer par l'histoire de cette copropriété (les désordres dans la construction du bâti, les conflits avec la municipalité lorsque la copropriété était encore attachée à leur réseau de chauffage urbain, puis avec la Métropole). En effet, plusieurs membres de la commission « ravalement » maitrisent techniquement les problèmes du bâti et sont proches du « monde du bâtiment » et des entreprises locales. Par conséquent, ce sont les copropriétaires « qui détiennent la vérité » et qui revendiquent le rôle d'experts. Ils contestent par exemple les travaux d'isolation proposés par une entreprise dans le cadre de la rénovation énergétique : « quelqu'un l'avait sollicité pour des travaux côté façade. Donc, il (l'entreprise) revient en conseil, il vient exposer son truc en conseil, mais j'y dis "attendez, le bâtiment, il est pas construit comme ça". Donc, je lui explique comment était construit le bâtiment en 69 "bah on était pas nés" donc ils ont tout repris leur proposition ».

Si le maître d'œuvre propose une première sélection des entreprises, c'est la commission qui fait le choix final. Ce choix se fonde sur un rapport de confiance qui prime sur un rapport consumériste « bon y a deux entreprises concurrentielles, bon celle-ci le conseil syndical a estimé que c'était... tout en étant... pas le moins disant, était compétente, avec des prix relativement concurrentiels avec l'autre et ayant déjà des références (...). Je connais le ravalement dans une certaine façon la société (...) pour avoir travaillé avec eux, donc, je connais beaucoup, je connais le métreur, je connais le patron ça doit faire 35 ans que... qu'ils sont sur la place quoi ». Ce n'est pas tant la valeur des travaux qui en est question, mais la qualité du service rendu « on a regardé l'entreprise si elle était quand même... Les reins solides et cetera, enfin c'est des entreprises que je connaissais pratiquement toutes et on a regardé les prix, les conditions et tout ça. »

1.4/ Prise de décision et répartition de pouvoir

La prise de décision peut être faite par trois instances différentes : le syndicat de copropriétaires, le conseil syndical ou la cage d'escalier. Le CS peut décider des travaux ne dépassant pas un certain montant. J'ai pu observer cela lors d'une réunion entre membres du CS. Le président arrive à la réunion avec deux propositions de travaux déjà chiffrées. La première concernait l'installation de poteaux en béton au niveau du parking pour éviter que les voitures de l'extérieur s'y garent et la deuxième traitait de la pose de grilles en bois au niveau des jardinières situées à l'entrée des bâtiments. Les premiers travaux coutaient 2 800 euros et les deuxièmes 1700 euros à la copropriété. Après avoir exposé les projets, le président a informé les membres présents qu'ils pouvaient financer ces travaux avec l'argent qu'ils avaient dans leur caisse

commune. Cette caisse disposait, en partie, de mille euros du « budget voirie » ; dix mille euros du fond de travaux des lampadaires des voiries (provision pour travaux qui n'a jamais été utilisée) ; et de mille-huit-cent euros du budget « espaces verts ». Cet argent suffisait largement pour le financement des travaux en question et ces derniers ont été approuvés par le CS.

Ainsi, chaque commission, selon les thématiques, chiffre, propose et suit les travaux. Parmi les 38 copropriétaires membres du CS, 20 sont attachés à un « groupe de travail » et un même copropriétaire peut faire partie des plusieurs « groupes » à la fois. Cela s'explique par le fait que certains savoirs sont plus transversaux que d'autres. Ainsi, les connaissances en comptabilité peuvent servir dans différentes commissions, permettant qu'un copropriétaire ait de nombreuses responsabilités. Par conséquent, les niveaux d'investissement au sein du CS varient : on peut être membre du CS et avoir un rôle moindre, celui d'informer les résidents de sa cage d'escalier, ou, par « l'accumulation des mandats » et selon la qualité de ces derniers, avoir un poids plus ou moins important dans la gestion et dans les prises de décision de la copropriété. Or, selon les thématiques, le travail réalisé pour l'immeuble oscille en quantité et en qualité : faire de la gestion comptable ne demande ni le même temps ni les mêmes savoirs que l'organisation de la fête des voisins, par exemple. Cependant, s'il est possible d'être membre du CS et de ne pas faire partie d'un groupe travail, l'inverse est interdit. Mais comme toute règle, elle souffre des exceptions : lorsque le propriétaire a un rôle très important depuis plusieurs années au sein de la gestion de l'immeuble, cela peut être autorisé.

D'autres décisions doivent être prises par les copropriétaires d'une même cage d'escalier. Ces travaux sont notamment la peinture, le remplacement des boîtes aux lettres ou des panneaux d'information. La procédure à suivre est celle-ci : les copropriétaires d'une cage décident des travaux à faire, le correspondant de la cage d'escalier établit les devis et signale au président du CS pour ensuite transmettre la demande au syndic. Le syndic inscrira le vote des travaux dans l'ordre du jour de l'AG quand les copropriétaires de la cage auront voté. Le vote par cage d'escalier est prévu dans le règlement de la copropriété. Ce dernier établit une répartition bien spécifique qui détermine la manière dont les sujets sont abordés et votés en AG : « par clé d'entrée, les clés de bâtiment et puis charges générales... »⁴¹.

Pour ce qui concerne le syndicat des copropriétaires, il est important de connaître la manière dont les AGs se déroulent. Dans cette copropriété, la participation est jugée bonne par les

⁻

⁴¹ Entretien avec le syndic réalisé le 24 juin entre 11h et 12h, dans son bureau.

membres du CS et par le syndic. En effet, le quorum est toujours atteint. L'ordre du jour est d'abord discuté au sein du CS qui définit les propositions à aborder lors de l'AG. Ensuite, le président du CS se « met d'accord » avec le syndic sur le sujets qui seront traités en AG et ce dernier « prépare le document officiel ». Lors des AGs, c'est le président du CS qui « tient le micro, c'est lui qui explique et qui mène les débats ». Le syndic intervient uniquement lors des questions. Selon le gestionnaire de l'immeuble, malgré la grande taille de la copropriété, les décisions sont souvent prises à l'unanimité, et cela grâce à la confiance accordée au président et aux membres du CS. La monopolisation par un nombre réduit de copropriétaires occupants du travail de gestion de la copropriété semble favoriser les prises de décision collectives et consensuelles.

On note que le pouvoir décisionnel n'est pas également reparti au sein du syndicat de copropriétaires. Ceux engagés dans la cause de l'immeuble proposent des travaux qui leur semblent importants, établissent l'ordre du jour de l'AG, ont un rapport plus proche avec le syndic. Plus on s'investit dans les affaires de l'immeuble, plus on est associé à la décision, et cela vaut également au sein du CS dans lequel le pouvoir n'est pas réparti de manière égale.

2/ L'ECONOMIE DE L'IMMEUBLE

Les copropriétaires, très attentifs aux dépenses de la copropriété, s'efforcent de développer des pratiques d'économie collective. Ce *travail pour l'immeuble*⁴² exprime la nécessité de prévoyance : il faut éviter à tout prix de se retrouver dans une situation où les copropriétaires seraient contraints de débourser une somme importante d'argent. Pour ce faire, ils mettent en place une « économie de l'immeuble » particulière.

2.1/ Stabiliser les charges courantes de la copropriété

Leurs compétences comptables et techniques leur permettent de procéder à un contrôle minutieux des consommations d'eau et de chauffage⁴³, ainsi que des impayés. L'eau, jusqu'à la fin des années 90, était facturée selon le nombre de tantièmes des copropriétaires. À cette époque, le CS s'aperçoit que leur consommation est trop importante et décide de soumettre au vote l'individualisation de ces charges. Leur proposition est approuvée par le syndicat et des compteurs individuels sont installés. Après l'individualisation, la consommation a baissé

⁴² Richard H., 2014, Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste, Thèse de science po, IEP Lyon.

.

⁴³ Ces charges représentent les deux principales dépenses de la copropriété.

considérablement, passant d'environ 560 mille francs à 120 milles francs par semestre. Néanmoins, l'eau continue à poser question. Un copropriétaire, membre du groupe « finances » de l'époque, se plaint que « le prix de l'eau n'était jamais le même » selon les années. Face à cela, Dominique propose de « rechercher la cause ». Le copropriétaire découvre que, d'une part, la ville, ne relevant pas l'ensemble des compteurs individuels, faisait une estimation approximative de la consommation d'eau. Ce calcul ne prenait pas en considération environ 20 % d'appartements de la copropriété. Aussi, la facture d'eau envoyée par la municipalité⁴⁴ correspondant au 2ème</sup> semestre arrivait début octobre, alors que l'exercice comptable de la copropriété était clos en septembre. Une année, la facture d'eau concernait un semestre de consommation et, l'année d'après, le syndicat devait acquitter les trois semestres restants.

Cette fluctuation de prix dérangeait les copropriétaires. Or, il était impossible d'établir de manière stable les charges courantes de la copropriété. Dominique a décidé de relever l'ensemble des compteurs et de faire lui-même une estimation des coûts pour les copropriétaires ainsi, « à la fin de l'année, finalement, comme on ne recevait pas les factures à temps, je relevais les compteurs généraux et je faisais ma propre facture, une estimation. Une estimation, par exemple cette année, je suis à 2 millièmes du... du prix du m², un écart de 2 millièmes. » Leur capacité de prévision est frappante. Elle démontre la nécessité d'établir les charges courantes de la copropriété de manière durable : les copropriétaires ont besoin de connaître ce que représente pour eux le « coût de la copropriété », c'est-à-dire, concrètement, la part du budget qu'ils devront consacrer à celle-ci. Ensuite, ce travail est repris par le président du CS, le but étant de vérifier « si ça tient la route, et si on s'aperçoit qu'il y a quelqu'un qui consomme beaucoup plus on va voir s'il n'y a pas une fuite...Ça permet tout de suite de détecter les problèmes s'il y en a. Parce que des fois, des fuites d'eau, on s'en aperçoit un an après. » Le suivi millimétrique de l'eau a moins pour objectif de contrôler le travail exercé par le syndic que d'éviter toute dépense inutile. La conscience de la fragilité de leur statut de propriétaire, une partie considérable des copropriétaires ayant de faibles revenus, leur impose ce travail minutieux, sans lequel le syndicat pourrait être fragilisé. Cet effort contribue à la stabilité de l'ensemble des copropriétaires qui peuvent, par conséquent, se projeter dans l'avenir.

Pour ce qui concerne le chauffage, le président du CS, avec l'aide d'un copropriétaire membre du groupe travail « chauffage », a établi un suivi de la consommation des trois chaudières de la

-

⁴⁴ Actuellement par Nantes Métropole.

copropriété. Tous les 27 du mois, il relève le nombre d'heures durant lesquelles chaque chaudière a tourné, ainsi que le nombre de mégawatts et de mètres cube de gaz consommés. Le président récapitule l'ensemble des données dans un tableau : il y a « tout dessus, donc j'ai mes factures de combustible, tout qui est gris c'est des euros et tout qui est blanc c'est technique, mes total de mégawatts consommés, mes mètre cube de gaz réels, les mètres cubes de gaz N, abonnement location, le facture d'eau, le facture EDF, les taxes la ligne PTT, voyez j'ai tout ça, les réparations, les consommations des chaudières, etc. Nombre de jours de chauffe, je tire ici j'ai toutes mes moyennes, prix moyen par logement, prix moyen par mètre carré, prix moyen par jour, prix moyen par heure, prix moyen du mégawatts, consommation moyenne, tout. Alors ça j'ai pratiquement depuis l'origine jusqu'à bah 2019 ce n'est pas fini donc forcément. Donc j'ai fait ça et ça me calcule le prix moyen. »

Cependant, connaître les consommations des chaudières ne suffit pas pour que le président puisse stabiliser les frais de chauffage. Ainsi, tous les deux ans, il met en place une négociation avec le directeur adjoint de Gaz France. Pour lui, les informations de ses tableaux sont précieuses. Ce sont ces dernières qui lui offrent la possibilité de négocier : « s'il me dit 'vous consommez tant' je peux lui dire 'non, on consomme tant!' ». Le but de cette négociation est d'avoir un prix du gaz « pas intéressant (mais) qui est raisonnable ». Encore une fois, la veille sur l'équilibre budgétaire de l'immeuble est prioritaire, car elle permet de ne pas avoir de mauvaises surprises. Le calcul n'est pas forcément juste, le prix du gaz peut baisser pendant la période, mais il doit coïncider avec la capacité économique des copropriétaires. Par ailleurs, l'utilisation récurrente du « je » ou du « mes » lorsque le président parle de ses activités pour l'immeuble, démontre une forte appropriation de sa part de la propriété commune, de la cause de l'immeuble⁴⁵, qui lui permet d'établir des négociations tout en reconnaissant que « c'est un risque, j'essaie de négocier au plus bas et on est sûr d'avoir ce prix-là pendant deux ans ».

La gestion des impayés est la troisième comptabilité importante pour surveiller l'état financier de la copropriété. Ce travail est toujours réalisé dans une logique préventive, car « s'il y a trop d'impayés, c'est le reste de la copropriété qui doit payer. »⁴⁶ La façon dont elle a été mise en place démontre combien les copropriétaires sont attentifs à la gestion de l'immeuble et prêts à se mettre à disposition pour l'immeuble et pour ses voisins. Or, ce travail protège à la fois la

ح _

⁴⁵ Richard H., 2014, op. cit.

⁴⁶ Entretien avec Chantal réalisé le 9 avril, entre 16h à 18h43, chez l'enquêtée.

copropriété en tant que groupe et les copropriétaires ayant moins de connaissances sur le fonctionnement juridique de la copropriété et/ou des revenus modestes. Il a été mis en place par Chantal. Une année, la copropriétaire oublie de payer ses charges trimestrielles avant de partir en vacances et observe que le syndic ne l'avait pas relancée. Elle décide ainsi de ne pas acquitter ses charges courantes pendant une année entière et pour « prendre des garanties », elle épargne cet argent. Lors d'une réunion du CS, la copropriétaire signale à ses pairs qu'elle n'avait pas procédé au paiement de ses charges et que le syndic, durant cette période, n'avait pas envoyé une seule lettre signalant sa dette. Le président du CS, « près de ses sous » et surpris par l'information, ainsi que par la méthode employée par Chantal, appelle le syndic et exige que les relances soient faites immédiatement.

Par la suite, le CS décide « de prendre l'affaire en main », c'est-à-dire d'effectuer une balance des impayés tous les trois mois « pour voir comment ça (les impayés) augmentait ». Cette pratique, mise en place depuis 8 ans et tenue par deux copropriétaires dont Chantal, a été formalisée par la création du groupe travail « impayés ». Encore une fois, on note le transfert de compétences professionnelles dans la gestion de l'immeuble : Chantal était comptable et l'autre copropriétaire travaille chez un opérateur téléphonique dans à la relance des impayés.

Leur travail est réalisé en deux temps : elles vérifient d'abord les comptes individuellement et se réunissent ensuite pour vérifier cas par cas. La décision de « relancer » est prise en fonction de la situation du propriétaire débiteur, selon sa bonne foi. La durée de la dette est d'abord prise en compte : si le propriétaire débiteur se rattrape le trimestre qui suit, la commission ne fait pas de relance et la dette est effacée. A l'inverse, si la dette « traine » et si elle est « grosse » la propriétaire dont le métier est « relancer des impayés », prévient le syndic et ce dernier engage une procédure. En outre, la manière dont la dette est gérée varie en fonction de la connaissance que le conseil syndical a des causes de celle-ci.. Une copropriétaire a ainsi réussi à échapper à la vente aux enchères grâce l'effort de Chantal : « c'était une personne qui était dépressive on va dire. Donc, c'est pas qu'elle pouvait pas payer elle, c'est qu'elle laissait courir... Si on lui avait dit tous les trimestres, la rappeler, lui dire, on n'aurait pas été obligé de lui vendre son appartement. Elle a vendu contrainte et forcée. C'était elle qui vendait ou c'était le syndic qui lui faisait vendre, mais c'était mieux que ce soit elle qui vende, elle vendait plus cher. Donc, on voulait pas qu'elle soit en plus noyée dans autre chose quoi, essayer de la... Mais bon, c'est dommage. On aurait pu trouver une autre solution si justement on l'avait pas... Si le syndic avait été... Il n'a pas à faire du social, mais il a à faire rentrer nos sous. Il aurait pas dû la laisser s'enfoncer comme ça. » Contrôler les impayés permet à la copropriété de ne pas tomber dans une situation d'endettement collectif. Cela permet également de protéger le statut de propriétaire ou le patrimoine immobilier de certains. Il semble important de souligner que la copropriété a eu pendant une période un sixième du budget annuel correspondant à des impayés et qu'aujourd'hui ce montant est descendu à 10 %.

2.2/ Épargner collectivement

L'ensemble des pratiques décrites ci-dessus a comme objectif d'établir de manière fixe et stable le budget de la copropriété. Il est fondamental de savoir chiffrer ses dépenses, d'économiser là où cela est possible pour ne pas dépasser un montant qui pourrait mettre en péril la copropriété. Une autre pratique, qui démontre ce savoir profane de gestion, est la constitution d'une cagnotte commune intitulée « provision travaux ». Dans les années 2000, lorsque le syndicat a voté pour l'installation d'un chauffage indépendant du système de réseau urbain de la ville, il était question de souscrire une assurance pour d'éventuelles réparations des chaudières. Cette assurance aurait coûté 40 000 francs par an, environ 6 000 euros aujourd'hui, et cela pendant 5 ans. Au bout de cette période, il y aurait eu une augmentation due au coefficient de vétusté du système de chauffage.

Le président du CS a alors fait le calcul suivant : si la copropriété souscrit à l'assurance, au bout de dix ans, elle aura déboursé plus de soixante-mille euros. Il propose au syndicat une autre solution, celle de constituer une « provision travaux » à la place de l'assurance. La proposition du président est votée et approuvée par les copropriétaires. Depuis, ces derniers épargnent collectivement environ 20 000 euros par an. Comme ils n'ont jamais rencontré de problème majeur au niveau du chauffage, cette cagnotte n'a fait qu'augmenter et a notamment servi à la réalisation des travaux de réparation de la copropriété. Avec cet argent, la copropriété a refait le nettoyage et le calfeutrement des pignons, le bitume de l'entrée de l'immeuble, des éléments de façades, etc., sans aucun appel de fonds supplémentaire. Ce qui a facilité le vote de ces travaux par le syndicat, car comme le président le remarque « quand on dit aux gens : 'On va le faire mais ça vous coûtera rien', c'est gagné. »

La loi ALUR a institué, en 2017, l'obligation de constitution d'un fond de travaux d'un minimum de 5 % du budget provisionnel de la copropriété, justement pour faciliter la prise de décision et éviter la dégradation des immeubles collectifs privés. Les copropriétaires rencontrés sont en avance vis-à-vis de la loi : ils ont créé cette caisse bien avant (vingt ans auparavant) que celle-ci soit une exigence légale. Les facteurs qui ont permis la constitution de ce fonds, pour

les « cas de coups durs », semblent être liés à la gestion attentive de l'immeuble, à la reconnaissance de la fragilité économique de certains copropriétaires et à l'homogénéité sociale de ces derniers.

En effet, puisque c'est le président du CS qui établit le budget de la copropriété, il détient toujours la possibilité de prévoir les dépenses en hausse. Michel, membre du CS, explicite le raisonnement qui est adopté lorsque des travaux sont votés par le syndicat : « par exemple on décide on voudrait faire des travaux, on va dire qu'on va mettre une certaine somme et puis vous trouvez une entreprise, vous aviez prévu 10 000 euros, vous avez une entreprise qui a fait pour 7 000, donc comme vous aviez voté 10 000 et bah ça fait 3 000 qui est mis de côté hein, voilà. Et c'est pour ça, ce qui permet dans cette copropriété que y a eu certains travaux qui sont fait qui ne... bah si, les gens ont donné, ils ont participé mais d'un seul coup on va... on va faire quelque chose que tout le monde va pouvoir voir mais on heu... qui sera, à la fin du mois on va pas leur dire "on vient de faire les travaux, pour ceci ou cela, il faut que vous donniez au syndic" non parce que y avait une... une cagnotte voilà. »

Cette pratique est toujours justifiée pour ne pas se retrouver avec les caisses vides en cas de besoin. Le syndicat pourrait refuser ce mode de fonctionnement et préférer payer des charges moins importantes. Mais cette manière de gérer la copropriété semble être parfaitement acceptée et personne ne la remet en cause. Certains pensent même que les « provisions travaux » sont une obligation légale. Le syndic reconnait combien la manière dont cette copropriété fonctionne est particulière « Ils ont toujours eu ça [la provision travaux]. Bon bah après c'est leur façon de fonctionner... c'est pas quelque chose qu'on voit régulièrement hein (...). Et puis c'est au carré quoi, enfin les budgets sont toujours bien tenus, quand il reste de l'argent (...) il préfère faire les trucs plutôt que des fois rendre de l'argent et que ce soit pas voté après en assemblée générale, il a la capacité.» Le fait d'avoir une caisse commune, de « l'argent en trop », facilite le travail de gestion de la part du CS et lui permet de faire de travaux réguliers sans attendre l'assemblée générale. Si cette manière de raisonner ne semble pas poser problème au syndicat, c'est aussi parce que jusqu'à présent les membres du CS et son président ont évité la dégradation de la copropriété et tenu les comptes de celle-ci. En outre, la taille importante de la copropriété facilite les choses : par exemple, les 3 000 euros de trop partagés entre 206 copropriétaires correspondent un montant dérisoire d'environ 15 euros par copropriétaire, ce qui ne pèse pas de manière significative dans leurs budgets.

2.3/ Maintenir la valeur du titre de propriété

L'autre manière d'éviter les dépenses importantes est de réaliser des travaux ciblés au fur-et-àmesure pour que la copropriété ne subisse pas un processus de dégradation que connaissent les logements sociaux du quartier de Bellevue. Programmer régulièrement des travaux permet d'économiser sur les prestations de services. Ce sont parfois les propriétaires eux-mêmes qui réalisent certains travaux, mais ils en font réaliser aussi à moindre prix grâce à des achats groupés. Par exemple, lorsque le président du CS se rend compte que les serrures des portes d'entrée commençaient à être changées dans certaines cages d'escalier, il décide de faire « un plan de combinaisons » et commande des serrures « plus efficaces » avec deux clés par appartement. Ensuite, lorsque « les serrures lâchent, on les remplace nous-mêmes. C'est pas compliqué, deux vis à enlever, on remet le nouveau barillet (...) et ça coûte zéro et puis les gens qui veulent d'autres clés, à ce moment-là ils viennent me voir et on les commande parce que c'est des clés spéciales qui peuvent pas être reproduites en clé minute. Les clés sécurisées. Ça marche très bien et les gens bah vingt-trois cages à quatre-vingt-dix euros (le prix d'un serrurier), vingt-trois cages à cent euros en gros, ça fait deux-mille-trois-cents euros d'économisés rien que pour ça! » Les pratiques d'autoréparation, de bricolage, sont nombreuses : le CS a un stock d'ampoules pour les couloirs et les change lorsque ces dernières sont brûlées, il répare des infiltrations des balcons, remplace les boîtes-aux-lettres, etc.

La décision de travaux de rénovation énergétique n'est pas en rupture avec la manière dont cette copropriété est habituellement entretenue. Au contraire, elle est en continuité avec celle-ci. Lorsqu'on les interroge sur la manière dont la rénovation énergétique est apparue, les copropriétaires remontent dans le passé, relient la décision des travaux à la mauvaise qualité structurelle du bâti et à ses problèmes de construction (cf. supra) et aux travaux précédemment réalisés. Ainsi, depuis des nombreuses années, les copropriétaires, notamment ceux ayant gérés les ravalements antérieurs, évoquaient la nécessité de rénover la copropriété. Il était temps de régler définitivement les problèmes du bâtiment. Cependant la copropriété devait d'abord changer les gaines d'évacuation de l'ensemble des cages d'escaliers et le ravalement a pris du retard. Lorsque le moment de faire le ravalement est venu, en 2015, l'obligation de réaliser un audit énergétique et une proposition de travaux était déjà actée par le gouvernement. Dominique nous explique : « donc quand on a décidé le ravalement, on arrive au cœur de votre problème c'est qu'on avait l'obligation de faire une étude thermique (...) un audit énergétique. Et ensuite heu... dans le cadre d'un ravalement, une proposition de... de travaux. »

A ce moment, la commission « ravalement » est créée au sein du CS. Cette commission est très majoritairement composée par des hommes (parmi les huit membres, sept sont des hommes), résidents de longue date. Ils ont assisté aux deux ravalements de la copropriété. Certains avaient coordonnés ces travaux et sont proches du monde du bâtiment. Parallèlement, toutes les procédures liées aux nouvelles obligatoires légales sont engagées. Le syndic semble jouer un rôle important à cette étape : il informe des nouvelles obligations et, grâce sa proximité avec les acteurs locaux, notamment avec la Métropole, il obtient une subvention de 50 % pour le financement de l'audit énergétique.

Cependant, la présence des acteurs publics n'est pas bien vécue dans cette copropriété. La Métropole, en contrepartie d'un million d'euros de subvention, proposait aux copropriétaires un projet ambitieux de production photovoltaïque sur le toit dans l'objectif d'obtenir le label BBC (label Bâtiment de Basse Consommation). Ce projet n'a pas suscité l'adhésion du CS et notamment du groupe « ravalement ». Du fait que ces copropriétaires ont une bonne connaissance des problèmes techniques du bâtiment et ont en plus une expertise professionnelle dans ce domaine, les propositions de Nantes Métropole ont été réfutées, car considérées comme peu adaptées à la fois à la réalité technique du bâtiment et à la réalité sociale de la copropriété.

Cet objectif de travaux s'est en effet s'est révélé d'une part trop coûteux pour les résidents, en particulier en raison de la nécessité d'intervenir sur les espaces privatifs pour refaire la ventilation intérieure et de l'obligation de changer les fenêtres qui sont encore en simple-vitrage. D'autre part, l'énergie produite par les panneaux photovoltaïque n'aurait pas pu être utilisée par les résidents : elle aurait été revendue à EDF. En outre, si les membres du CS se montrent au courant des nouvelles obligations légales concernant la rénovation énergétique des copropriétés (« on savait qu'on avait l'obligation »), ils se distancient de cette loi : « c'est leur règles hein, un audit énergétique, une solution travaux qu'on n'est pas obligés d'accepter ou pas »⁴⁷. L'utilisation du « leur » démontre que cette loi, cette règle, n'est pas celle des copropriétaires de la Promenade. Le « leur » pourrait être interprété comme le « eux » qui selon Richard Hoggart⁴⁸, démontre combien les relations difficiles aux institutions et aux administrations publiques conduisaient les familles des quartiers ouvriers traditionnels à les percevoir, ainsi que leurs agents, comme faisant partie du monde des « autres », de même que

-

⁴⁷ Entretien réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

⁴⁸ Hoggart, R., 1970, *La culture du Pauvre*, Ed. Minuit, Paris.

les patrons et les notables. Cependant, ce n'est pas ici le signe d'une distance entre les copropriétaires et le droit, mais contraire le signe d'une proximité, dans la mesure où ils réinterrogent la loi.

La rénovation énergétique des copropriétés voulue par les acteurs publics est, selon les copropriétaires, de l'ordre « d'une anomalie complète de la part de nos gouvernants »⁴⁹, car « les gens qui font ces lois, n'ont peut-être pas conscience que tout le monde ne roule pas sur l'or ».⁵⁰ Elle est donc trop distante de leur réalité sociale et de leur pratique de gestion. En effet, leur motivation n'est pas d'ordre écologique : elle s'inscrit davantage dans une logique de valorisation de leur bien immobilier.

La copropriété se situant dans un quartier déprécié où les prix de l'immobilier baissent régulièrement, les copropriétaires recherchent la valorisation de leur patrimoine. Cette valorisation est d'ordre économique : « Au départ, les gens demandaient à ce qu'y ait un ravalement parce que c'est vrai que, quand vous venez pour acheter là... Encore, quand il fait beau, ça se voit pas de trop, mais quand il pleut, c'est tout noir, ça fait sale. Bon bah ça coupe aussi l'envie d'acheter à cet endroit-là. » 51. Elle est aussi symbolique, car les copropriétaires veulent se distancier des quartiers sociaux dégradés qui les entourent : « Donc j'espère que ça va peut-être améliorer un peu l'image du quartier. Si y a amélioration de l'image du quartier, la valeur, la valeur des bâtiments devrait monter, bon. Si on ne fait rien, j'espère que le quartier... D'après ce qui est prévu, ça devrait pas être mal... Reprendre de la valeur et sortir... De la merde... Si on laisse un bâtiment délabré, je vous dis pas hein, faut qu'il suive au moins la... Faut qu'il suive la route. » 52 En outre, vouloir rénover son immeuble s'inscrit également dans l'objectif de diminution des frais : « bah qui dit moins de consommations de gaz dit une rentrée d'argent pour les gens hein. » 53

Le groupe « ravalement » a dû alors travailler pour proposer des travaux plus adaptés à la situation de l'immeuble, ou mieux, pour adapter leurs nouvelles obligations légales à leur réalité. L'objectif était de résoudre les problèmes d'infiltration qui perdurent depuis les années

⁴⁹ Entretien avec Dominique réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

⁵² Entretien avec Gérard réalisé le 10 avril à la salle de réunion de la copropriété entre 11h et 12h40.

⁵⁰ Entretien avec Michel réalisé le 7 mars 2019, entre 10h 11h30, à la salle de réunion de la copropriété.

⁵¹ Entretien avec Chantal réalisé le 9 avril, entre 16h à 18h43, chez l'enquêtée.

⁵³ Entretien avec Michel réalisé le 7 mars 2019, entre 10h 11h30, à la salle de réunion de la copropriété.

soixante-dix et d'obtenir un certain coefficient d'économie d'énergie permettant aux copropriétaires les plus modestes d'avoir droit aux aides de l'ANAH. Ils arrivent alors à la proposition suivante : rénovation de la structure du bâtiment et des balcons ; installation d'une nouvelle chaufferie ; réfection de la terrasse avec travaux d'isolation ; réfection des pignons ; reprise des joints de façade ; et réfection des meneaux en bois.

Il était important pour les copropriétaires engagés dans la gestion des travaux d'informer l'ensemble du syndicat des enjeux en question. Ils ont mis en place des réunions régulières entre les membres du CS, mais aussi avec le syndicat des copropriétaires. Des permanences ont été organisées avec l'ANAH, afin que les copropriétaires comprennent les démarches à suivre pour obtenir les aides de l'État. L'objectif était d'expliciter les travaux qui leur paraissaient fondamentales à réaliser.

Pour ce faire, Dominique, membre du groupe, réalise des tableaux Excel pour l'ensemble des scénarios existants (1 - BBC; 2 - proposition du CS; 3 - ravalement simple). Ces tableaux informent sur le coût des différents travaux selon le type d'appartement, ainsi que le reste à payer pour ceux ayant droit aux aides. Connaître précisément le coût des travaux et le montant des aides semble crucial pour que leur proposition de travaux soit votée. La décision se prépare, elle « ne se fait pas toute seule » 54. En effet, la commission « ravalement », avec l'aide du syndic, a procédé à un vote préliminaire, en amont de l'AG extraordinaire dédiée au vote formel des travaux : « on avait fait un vote anonyme, chacun avait un petit papier et puis à la fin de la réunion, on demandait aux gens de nous dire pour quel scénario ils voteraient. Et donc, avant l'assemblée générale, on savait que le scénario n°2, donc, le 25 % allait ressortir. Donc, c'est vrai qu'à ce moment-là on a plus axé là-dessus (...) Il faut qu'on sache financièrement où on va, qu'on explique techniquement et qu'on donne une idée esthétique de ce que ça va donner. » 55

On note que la prise de décision est plus complexe lorsque celle-ci implique des frais importants. Un travail important d'explicitation, de persuasion, en amont de l'AG, doit être mis en place par les membres du CS. Le syndic remarque, qu'« il faut avoir un conseil syndical moteur pour que ça puisse passer en assemblée générale. C'est eux qui donnent l'impulsion.

⁵⁴ Entretien avec Dominique réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

⁵⁵ Entretien avec le syndic réalisé le 24 juin entre 11h et 12h, dans son bureau.

C'est eux quand ils sont motivés par un projet, c'est eux qui le vendent après. Le syndic il a pas... Il est pas écouté, enfin les gens ont confiance dans le conseil syndical. »

Après tout ce travail, la proposition défendue par le CS l'a emporté, mais « le vote il a été un peu juste. »⁵⁶ En effet, les travaux de rénovation énergétique coûtent 3 millions d'euros à la copropriété, avec une fourchette par logement allant de 10 à 20 000 euros. Un autre enjeu important pour le conseil syndical, en dehors des aides de l'ANAH, était de négocier un prêt avec un établissement de crédit ne demandant pas de justificatifs de santé en raison du grand nombre de copropriétaires âgés. Un prêt collectif a été négocié, avec un taux de 2,31 %, auquel presque 50 % des propriétaires ont souscrit. Les copropriétaires endettés vis-à-vis de la copropriété n'ayant pas le droit de prendre le crédit en question n'ont pas eu d'autre choix que de mettre en vente leur appartement. D'ailleurs, certains membres du CS ainsi que le syndic ont exprimé leur inquiétude : en raison des travaux, la stabilité financière de la copropriété peut basculer.

3/ LA COPROPRIETE: ENTRE PROPRIETE COMMUNE ET PROPROETE PRIVATIVE

3.1/ La reconnaissance de la solidarité forcée

On a pu noter que la solidarité forcée est complètement assumée au sein de cette copropriété. Cette reconnaissance crée un système d'entraide. La proposition de travaux de rénovation énergétique de la part du CS et la manière dont elle a été menée par Dominique en est un très bon exemple. Le copropriétaire tenait à ce que les propriétaires plus démunis aient droit aux aides de l'ANAH et souligne l'écart entre la proposition de la Métropole et le « champ des possibles » pour cette copropriété : « pas la peine d'y compter parce que comme je vous ait dit l'autre jour, comme on est dans un quartier où ces appartements-là ne sont pas chers, on a des niveaux, des niveaux de salaires qui sont relativement moyens, voir faibles et qui peuvent pas, donc on a coupé court à tout ça, alors... j'ai plus... je leur ai fourni, je leur ai fourni des... des informations [cherche dans ses papiers] non c'est pas là, j'ai écrit plein de... ma contribution au ravalement voyez, j'ai envoyé tout ça au bureau d'étude (...) hein c'est, pour leur expliquer ce qu'on est, parce que ils se sont pas rendus compte de... de... de la situation de notre société ». Remarquons qu'il utilise le mot « société » pour parler de la copropriété. Au sein de cette dernière, on retrouve des problèmes sociaux tels quels : les inégalités de revenus, des chômeurs,

_

⁵⁶ Entretien avec Dominique réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

des « petits retraités », etc. L'existence d'écarts économiques n'y est donc pas taboue, il faut faire « groupe » malgré les différences. Ainsi, pour que certains puissent avoir droit aux subventions, les chaudières ont dû être remplacées. Par conséquent, ceux n'ayant pas droit aux aides ont dû payer davantage : le CS « a demandé un effort à ceux qui avaient, qui auraient pas droit aux aides, un petit effort »⁵⁷.

Les copropriétaires adaptent la loi pour garantir l'harmonie de l'immeuble et développent des pratiques « illégales », comme par exemple le mode de paiement des travaux proposé par Dominique : « j'ai dit "mais on avait une obligation, c'était de payer le montant total des travaux avant le début des travaux" c'est la règle, mais j'ai dit "si on reçoit des aides de l'ANAH, on va pas réclamer aux gens avant" donc, j'avais fait... j'ai fait un gros travail pour heu savoir qui allait avoir les aides et combien, c'est pas la peine de lui réclamer au fur et à mesure donc je suis ça, et de fil en aiguille bah je suis les facturations des entreprises, enfin les acomptes, les acomptes. » À travers ce travail de gestion ces copropriétaires acquièrent des connaissances juridiques qui leur permettent de questionner la loi et de proposer une autre solution plus conforme aux situations de certains copropriétaires. Par ailleurs, la préservation physique de la copropriété est possible, parce que, collectivement, les copropriétaires se donnent des objectifs communs (« on a créé l'obligation de faire un ravalement » 58), créant des obligations morales entre eux.

3.2/ système de voisinage vs syndicat de copropriétaires

La manière dont la copropriété est gérée renvoie à la reconnaissance de la solidarité forcée (la gestion des impayés, la provision travaux, en sont d'autres exemples), ainsi qu'au système de voisinage. Les groupes de travail « loisirs », « médiations », « salle de réunion », « parking » font davantage référence au système de voisinage que celui du syndicat de copropriétaires. Ici, les décisions et les sujets abordés ne concernent pas uniquement les propriétaires, mais l'ensemble des résidents. Cela souligne l'importance du réseau de voisinage dans cette copropriété, réseau nécessaire pour que certaines pratiques de gestion puissent être mises en place. C'est le cas de la gestion de l'eau développée précédemment. Pour que Dominique révèle les compteurs d'eau individuels, il doit avoir accès à l'ensemble des appartements « j'allais relever tous ceux qui n'avaient... j'allais frapper aux portes ».

_

⁵⁷ Entretien avec Dominique réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

⁵⁸ Entretien avec Dominique réalisé le 6 mars 2019 dans la salle de réunion de la copropriété entre 17h et 19h20.

En outre, il y a un effort de la part du CS d'organiser des évènements collectifs, comme le vin d'honneur et la galette des rois qui ont lieu tous les ans. Ces événements se déroulent dans la salle commune de la copropriété. Cette dernière est composée de deux espaces, « la salle de réunion » et la « salle de fête ». Elles ont été réaménagées par les membres du CS, pour accueillir les AGs de la copropriété, mais aussi pour que les habitants puissent y organiser un repas familial ou une fête d'anniversaire. Tout le mobilier présent a été récupéré par les copropriétaires. Par exemple, les chaises et les tables de la salle de réunion ont été données par le syndic. Le CS loue pour environ 60 euros la salle de réunion aux copropriétés voisines pour que ces dernières puissent y réaliser leurs AGs. Et les habitants lorsqu'ils réservent la salle de fête « laissent un petit quelque chose », concrètement de l'argent. Cette caisse « au black » est une manière d'épargner de l'argent collectivement, qui sera réutilisé pour les activités communes de la copropriété, comme les fêtes ou encore l'achat des chocolats offerts aux copropriétaires au début des AGs. Cet argent « invisible » est une caisse ouverte destinée à l'ensemble des résidents et pas uniquement aux copropriétaires, pouvant figurer en tant qu'un exemple d'aide à des locataires. Elle doit par ailleurs être dépensée de cette manière pour éviter des conflits, comme le remarque le président du CS « On pourrait très bien dépenser dans les charges normales (...) Mais pour éviter un truc comme ça, c'est indolore mais à chaque assemblée générale, quand les gens viennent s'inscrire au bureau ou pointer, y a la boîte de chocolats qui est là. Ça met déjà dans l'ambiance. »

CONCLUSION

L'activation sociale du droit est intense au sein de la copropriété étudiée : cela se voit dans la manière dont le CS réinterprète son rôle qui va bien au-delà de ce que la loi préconise. Les instances mises en place, les règles de fonctionnement, les accords entre le président et le syndic en sont des exemples. On note l'institutionnalisation des pratiques de gestion qui sont totalement incorporées par les copropriétaires : elles font office de règle.

L'analyse du travail de gestion démontre que les membres du CS ne sont pas impliqués au même degré dans cette affaire. Certains ont des responsabilités sporadiques, comme celle d'informer les résidents de leur cage d'escalier, d'autres s'investissent de manière plus spécifique et régulière, comme le président qui se rend tous les jours à son bureau ou Dominique, membre de plusieurs groupes « travail ». Ces derniers réinvestissent leurs compétences professionnelles dans leur sphère résidentielle. Le syndic, quant à lui, a davantage un rôle d'intermédiaire du droit, il formalise juridiquement ce travail « profane » de gestion.

L'intensité de leur investissement fait que le syndic joue un rôle plus réduit. Cependant, certains copropriétaires se montrent réticents quant à l'éventuel départ du président du CS, qui joue un rôle clef pour organiser la division du travail. Comme remarque Michel, « chacun apporte un peu de l'eau au moulin » et « ça fait une force ». Autrement dit, et pour citer E. Hughes, l'activité de chacun contribue dans une certaine mesure au produit final (Hughes, 1996).

Entre contrainte économique et dévalorisation du quartier, ces copropriétaires engagés dans la gestion de l'immeuble mènent un travail de patrimonialisation, qui correspond à des pratiques domestiques, visant « à produire de la valeur marchande associée à un titre juridique de propriété (logement, entreprise) qui en est initialement dépourvu » (Abdelnour, Lambert, 2014, op. cit.). Interpréter le réinvestissement des compétences professionnelles au sein de la copropriété ou ce « travail pour l'immeuble » uniquement dans la perspective de la « nécessité économique » serait réducteur. Le travail pour l'immeuble, ce travail de patrimonialisation, dans le cas de la copropriété en question, est de l'ordre de ce que Florence Weber nomme le *travail à-côté*. Selon l'auteure, cette forme de travail concerne les utilisations actives du temps laissé libre par l'usine qui démontrent « un continuum entre le plaisir d'être actif et un bénéfice monétaire ou de réputation » (Weber, 2009).

Dans ce sens, le *travail à-côté* ne révèle pas de la simple logique économique, il s'inscrit également dans des stratégies de réputation, « ne pas travailler à-côté est mal perçu, car c'est savoir faire quelque chose, donc ne rien *faire* à côté ce n'est rien *avoir*, par conséquent, n'être plus rien – c'est être « incapable » » (ibid., p. 69-70). Ainsi, si l'objectif d'économie financière est présent, puisqu'il s'agit pour cette copropriété populaire d'économiser, il semblerait que ce *savoir-faire* soit une manière d'être reconnu localement. C'est une pratique valorisée et transmise entre les copropriétaires engagés dans la *cause de l'immeuble*. Par ailleurs, lors des entretiens et des observations, souvent, les membres du CS se réfèrent à certains copropriétaires non-engagés en tant qu'« assistés », « ceux qui ne veulent rien faire ».

En outre, le réseau de voisinage est intrinsèquement lié à la manière dont l'immeuble est géré, connaître la situation économique et sociale de ses voisins confère la possibilité d'instaurer un système financier en adéquation avec ceux-ci. La manière dont la solidarité forcée est appréhendée est un autre signe d'un travail d'activation du droit par les propriétaires. Si le coût de la copropriété est a priori calculé à partir des dépenses collectives, la prise en compte du budget individuel des ménages n'en est pas moins nécessaire : l'un n'est pas dissocié de l'autre. Cette pratique économique collective et populaire de gestion révèle un au rapport au droit

particulier : on apprend le droit en le pratiquant. On observe un travail sur la légalité exercé par le bas (Schijman, 2009) qui a pour objectif de préserver le statut de propriétaire, le lieu de vie et prévenir les difficultés. Certes, les nouvelles obligations légales incitent les copropriétaires à rénover énergétiquement leur copropriété, et il n'est pas question de nier la *force du droit* (Bourdieu, 1986). Néanmoins, il ressort que celles-ci ne produisent uniquement des effets que lorsqu'elles sont réinterprétées et traduites localement

RESULTATS DE L'ENQUETE PAR QUESTIONNAIRES

Profils socio-professionnels des personnes enquêtées :

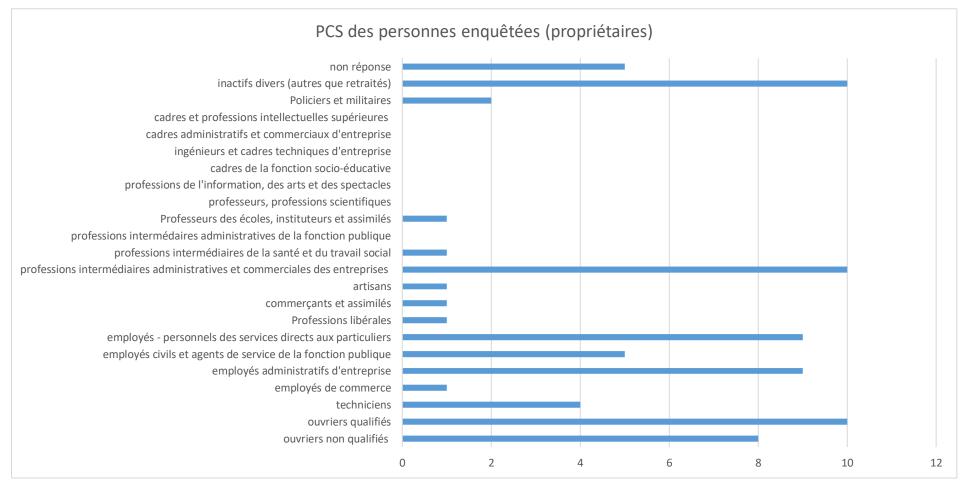


TABLEAU 9 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 78

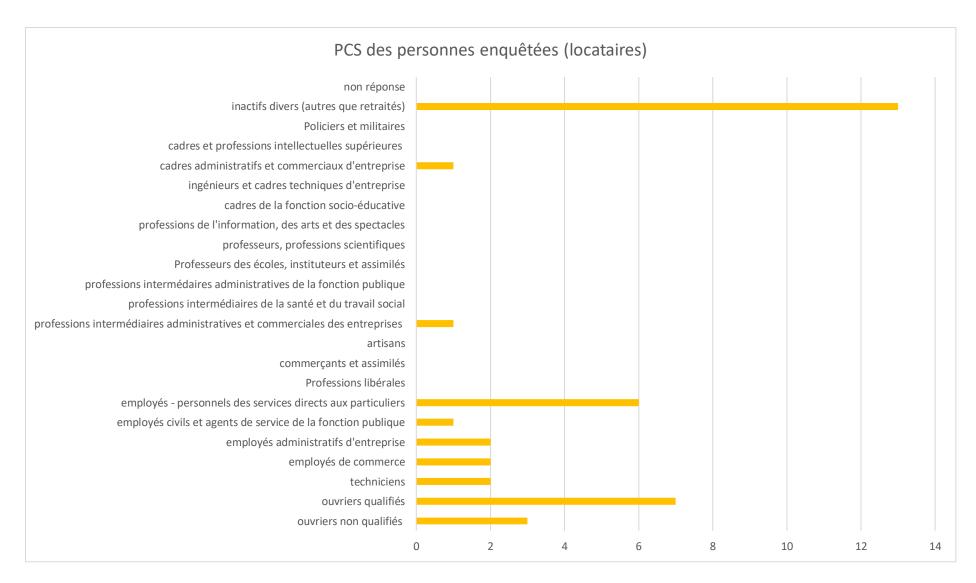


TABLEAU 10: NOMBRE DE RÉPONDANTS: 38

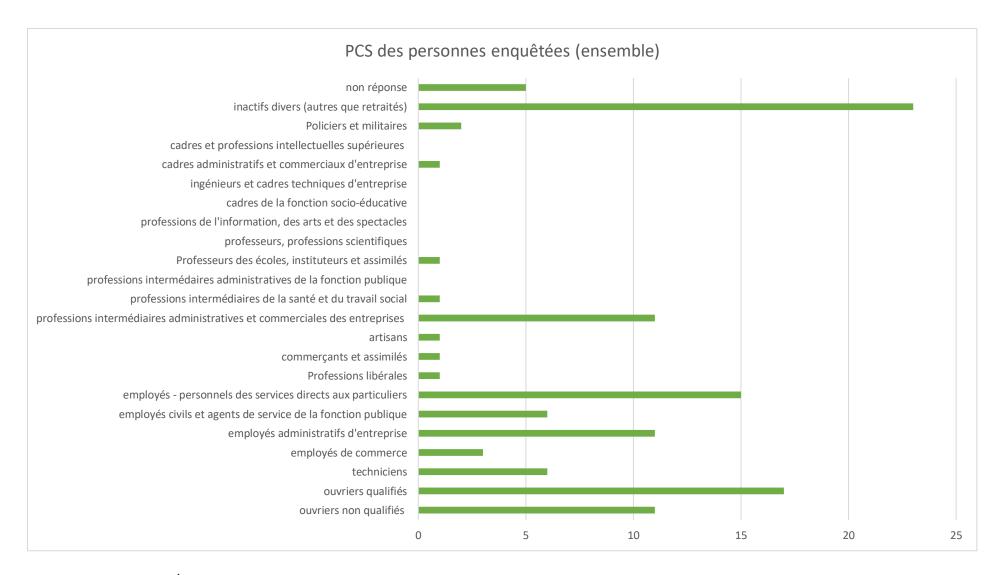


TABLEAU 11: NOMBRE DE RÉPONDANTS: 116

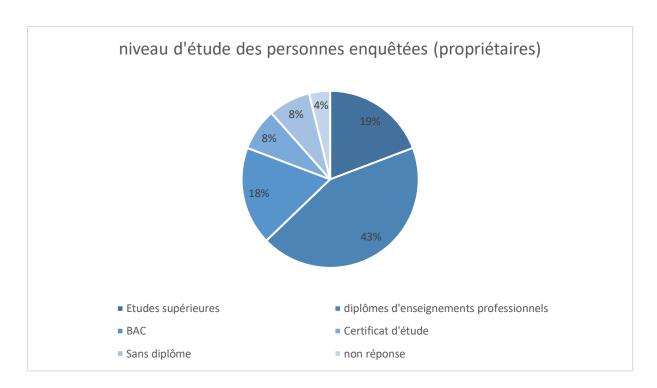


TABLEAU 12 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 78

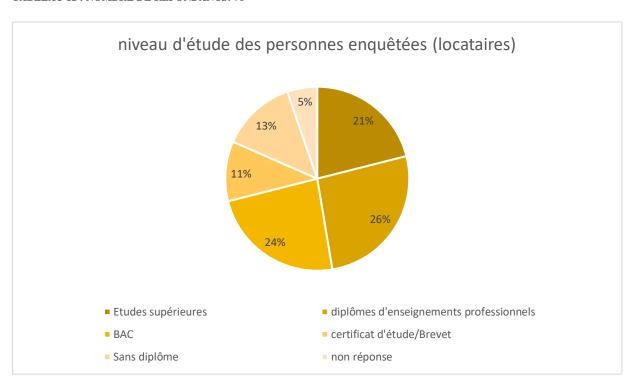


TABLEAU 13: NOMBRE DE RÉPONDANTS: 38

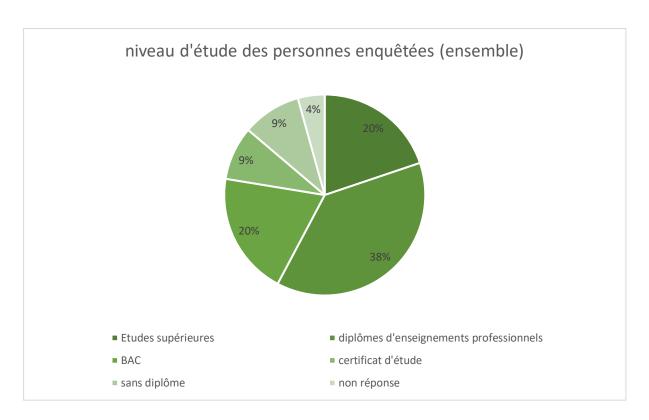


TABLEAU 14 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 116

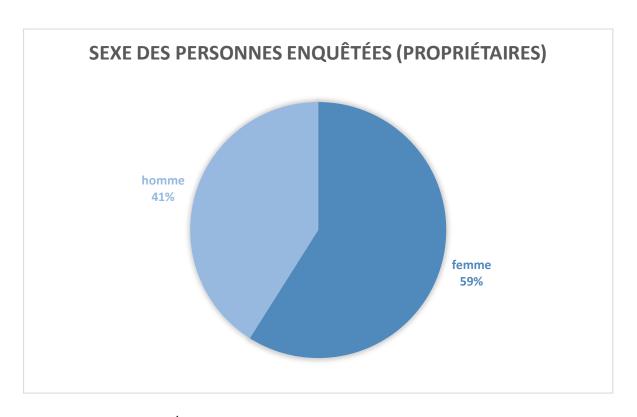


TABLEAU 15 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 78

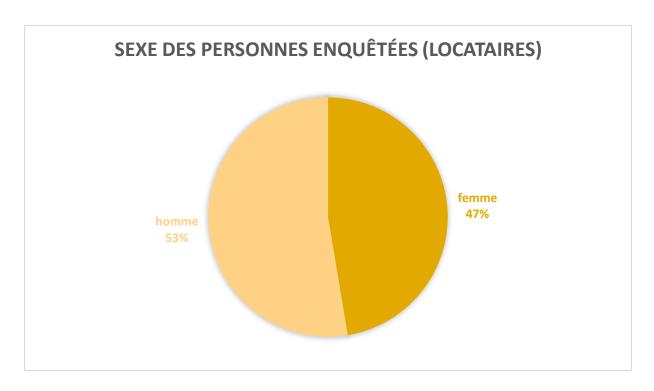


TABLEAU 16: NOMBRE DE RÉPONDANTS: 38

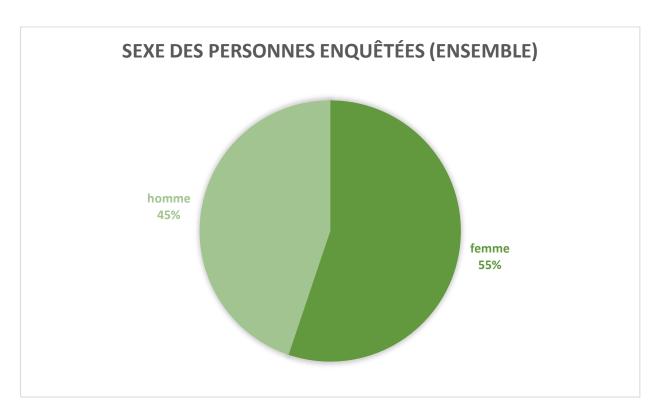


TABLEAU 17: NOMBRE DE RÉPONDANTS: 116

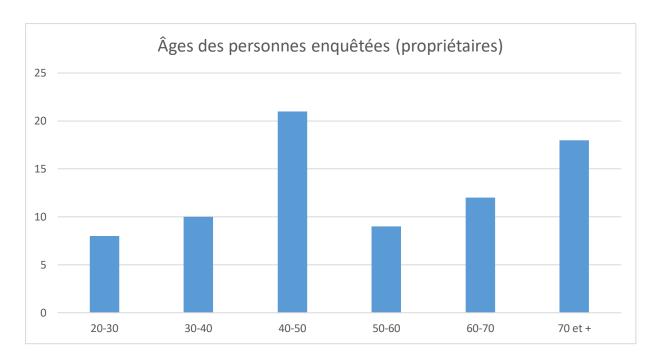


TABLEAU 18 : NOMBRE DE RÉPONDANTS : 78

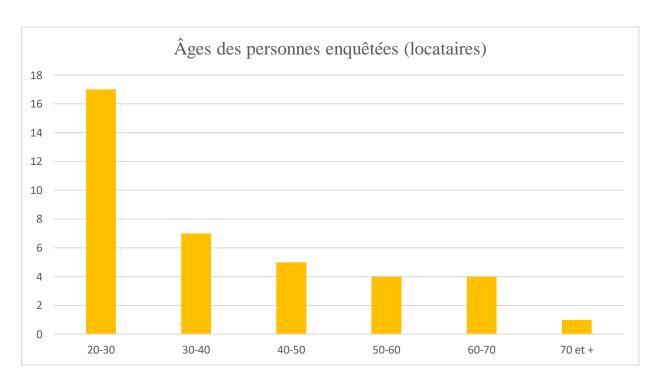
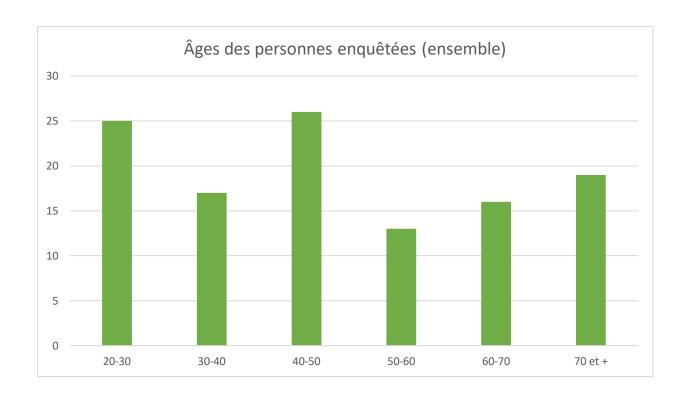


TABLEAU 19 : NOMBRE DE RÉPONDANTS : 38



Données concernant les ménages :

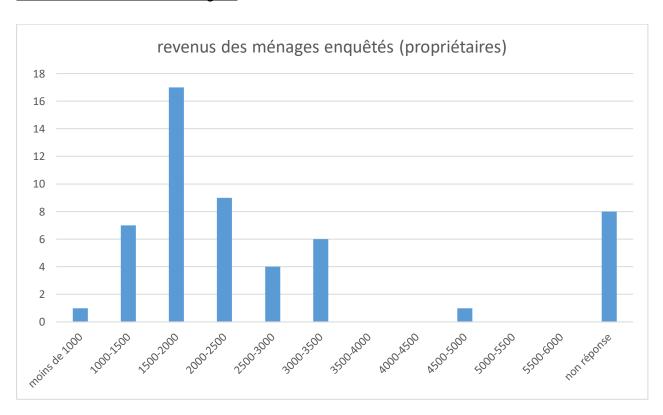


TABLEAU 20: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 53

102

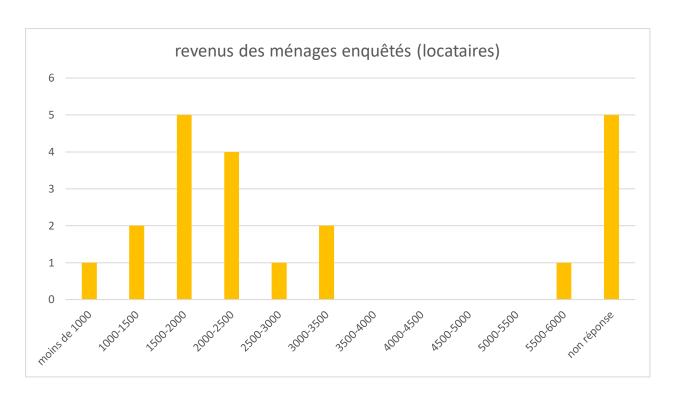


TABLEAU 21: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS : 21

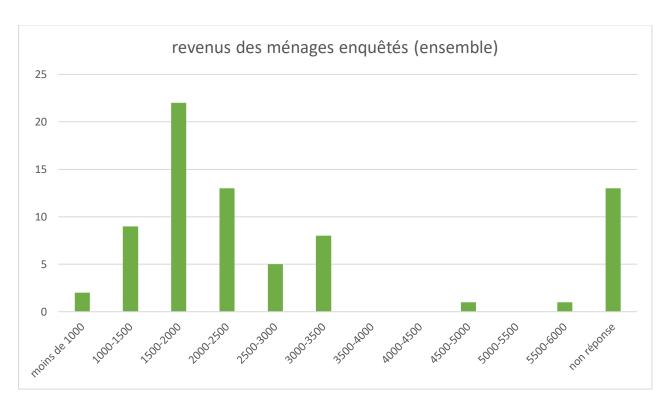


TABLEAU 22: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 74

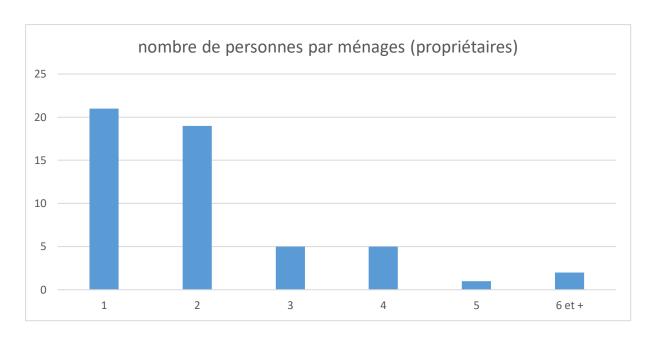


TABLEAU 23: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 53

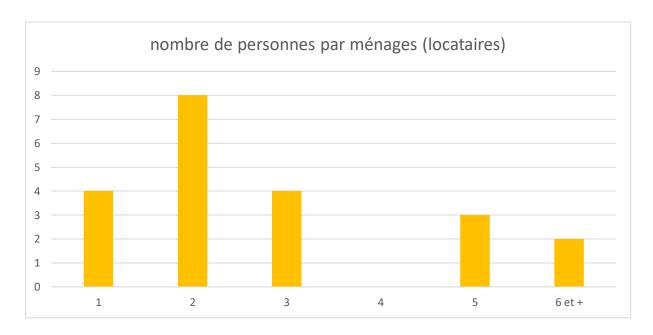


TABLEAU 24 : NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS : 21

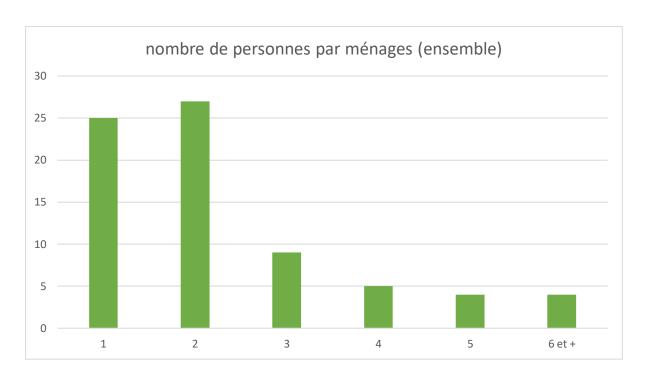


TABLEAU 25 : NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS : 74

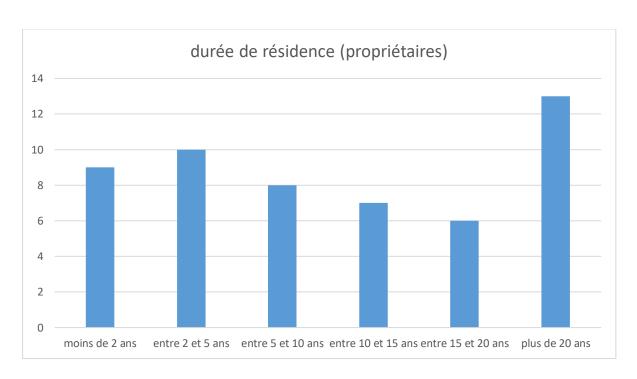


TABLEAU 26: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 53

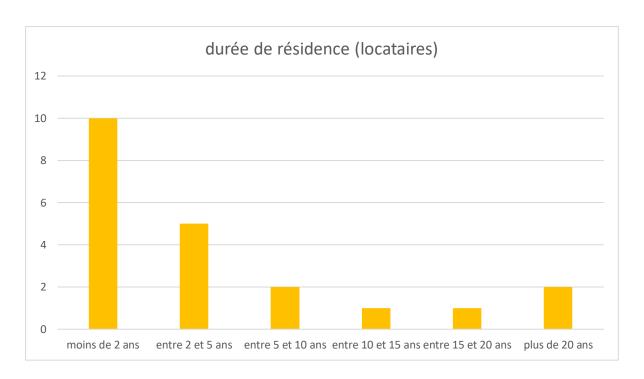


TABLEAU 27 : NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS : 21

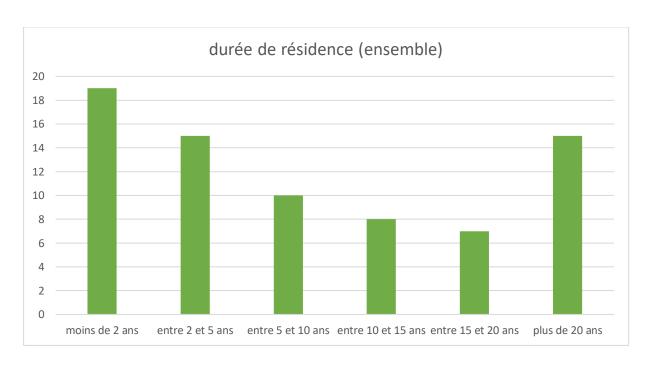


TABLEAU 28: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 74

UNE COPROPRIETE ASSOCIATIVE. MACARONADE, HABITAT PARTICIPATIF DANS LE SUD DE LA FRANCE

Lucie Elie, Marie-Pierre Lefeuvre

INTRODUCTION

Nous avons voulu qu'une copropriété participative figure parmi nos terrains d'étude afin de réfléchir à l'opportunité d'introduire des mécanismes plus participatifs dans le droit de la copropriété. Ce cas nous est apparu comme pertinent car il repose sur l'imbrication entre un syndicat et une association d'habitants, active depuis plusieurs années.

Bref historique du projet :

Deux groupes de personnes, regroupées en associations, sont à l'origine de ce projet d'habitat participatif. En 2010 la première association se fait accompagner par une SARL spécialisée dans le domaine, « Toit de Choix »; en 2011 son projet est retenu par le Puca (dans son programme « logement et design pour tous »), qui se propose alors de lui fournir une assistance à maitrise d'ouvrage : un avocat et un juriste pour la partie juridique ; deux architectes designer et un programmiste pour la réalisation du bâtiment. Six ateliers ont été mis en place par ces architectes pour « faire découvrir des notions architecturales de base, donner à lire l'architecture, s'ouvrir à la richesse architecturale, expérimenter de nouvelles relations à l'espace et jouer avec les procédés ou déjouer l'attendu »⁵⁹ aux membres des associations. La commune de naissance du projet (une grande ville du sud de la France), elle aussi intéressée par l'habitat participatif, signe la charte du « réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » et lance, en 2012, un appel à projet sur deux lots situés côte à côte à l'intérieur d'une ZAC. Ces deux lots sont attribués aux associations porteuses du projet. Peu après, l'une des deux associations disparait. Certains de ses membres rejoignent celle qui reste. L'association Macaronade⁶⁰ est alors créée, les lots fusionnent et deux bâtiments se faisant face sont construits.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Promologis, un bailleur social, qui joue le rôle de constructeur et d'aménageur. Il a, fait exceptionnel, financé toutes les parties communes.

⁵⁹ www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/coll_images_mascobado_web_2.pdf

⁶⁰ Les noms ont été changés pour préserver l'anonymat des enquêtés.

Le projet s'est aussi entouré de différents partenaires : la région Languedoc-Roussillon (maintenant région Occitanie), l'Adème, écobapt LR qui est un « Centre de ressources et réseau d'acteurs de l'aménagement et de la construction durables en Occitanie », en plus des deux institutions déjà mentionnées, le Puca et la commune⁶¹.

Le bâtiment :

La copropriété Macaronade est constituée de 23 logements, allant du T1 au T5, avec une majeure partie de T4. Cinq d'entre eux sont des logements sociaux, trois en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, réservés aux personnes en situation de grande précarité) et deux en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social, qui correspondent aux HLM traditionnelles⁶².), gérés par Promologis qui a récupéré les contingents de la commune, de la métropole et de la préfecture ; neuf logements sont en accession PSLA (Prêt Social Location Accession) et neuf en accession Véfa (Vente en l'état Futur d'achèvement).

L'une des particularités de cette copropriété est que chaque participant au projet, qu'il soit copropriétaire ou locataire, a pu concevoir l'agencement intérieur de son propre logement.

Une autre particularité, intéressante pour cette recherche, est que les deux bâtiments sont bioclimatiques et ont bénéficié du label « bâtiment durable Méditerranéen ». Ce label nécessite de se conformer à des normes de consommation d'énergie inférieure de 20% aux consommations moyennes. Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont issus d'un réseau de chaleur urbain (une usine de méthanisation à partir des ordures ménagères de la ville).

Le projet participatif s'est concentré sur la conception des espaces communs : trois chambres d'amis, une salle polyvalente, une terrasse, des buanderies et des jardins. La surface habitable des espaces communs est de 98 m². Il est intéressant de noter que le jardin central (celui entre les deux bâtiments) est appelé « place du village ».

Macaronade ne peut pas être considérée comme une copropriété populaire : selon notre enquête, la plupart de ses habitants disposent d'un capital social et culturel relativement important (cf. portraits des enquêtés en annexe de ce chapitre). Ce qui rejoint le constat de Camille Devaux, qui a travaillé sur de nombreux projets d'habitats participatifs et brosse le tableau suivant de leurs habitants : « s'ils ne disposent pas nécessairement d'un capital financier très élevé, ils sont

_

⁶¹ http://www.envirobat-oc.fr/

⁶² http://www.alliadehabitat.com/devenir-locataire/qu-est-ce-qu-un-logement-social

dotés d'un fort capital social et culturel. Ils sont souvent en lien avec les milieux de l'urbanisme et de l'architecture, quand ils n'en sont pas directement issus. Ces caractéristiques les mettent en position de s'investir sur le temps long du processus de production de leur logement et évincent les ménages issus de milieux défavorisés. » (Devaux, 2016, p. 157). Toutefois les logements de Macaronade sont accessibles à des ménages peu fortunés. Le prix des logements en accession y est relativement faible⁶³. Elle est en partie composée de logements sociaux (phénomène peu courant dans les projets d'habitats participatifs). Une grande partie des copropriétaires a des revenus faibles.

1/ L'ECONOMIE DE MACARONADE : UNE COPROPRIETE ASSOCIATIVE

1.1/ L'organisation formelle de Macaronade

Avant d'être une copropriété, Macaronade est une association. Celle-ci est à l'origine du syndicat coopératif qui gère désormais l'immeuble. Les habitants ont créé leur habitat en s'associant autour de valeurs communes, relative à l'économie sociale et solidaire et à l'écologie (réduction des déchets, préférence pour des circuits courts, etc.), évoquées dans la charte de voisinage, adjointe au règlement de copropriété : « La présente charte formule les valeurs portées par le collectif et acceptées par chacun de ses habitants.⁶⁴ » les principaux points⁶⁵ sont : « la solidarité et la coopération », « grandir, vivre et vieillir ensemble », « la communication, la relation aux autres », « l'écologie ».

La copropriété Macaronade dispose de deux instances de gestion : un syndicat coopératif de copropriété (SCCP) qui regroupe tous les copropriétaires, et une association, dont tous les habitants font partie. Celle-ci permet aux locataires de prendre part à la vie de la copropriété et à sa gestion.

Une « convention de prestation de service » lie l'association et le SCCP. L'objet de cette convention est d'« organiser la gestion des locaux communs et mutualisés⁶⁶ ». Les règlements des deux organes sont dépendants l'un de l'autre : « notre règlement de copro est adossé au règlement intérieur de l'association » (Olivier, copropriétaire)

⁶⁵ *Idem*, quelques phrases d'explications sont présentes sous les points principaux dans la charte.

109

 $^{^{63}}$ 3416 € TTC/m² SHAB 63 pour les appartements en Véfa et 2675 € TTC/m² SHAB pour les appartements en PSLA.

⁶⁴ Extrait de la charte de voisinage de Macaronade.

⁶⁶ Extrait de la convention de prestation de service entre le SCCP et l'association.

<u>Le syndicat</u> de Macaronade étant coopératif, c'est le président du conseil syndical qui assure, bénévolement, le rôle de syndic. Les membres de ce conseil (souvent appelé CSC ou « syndic » par les habitants), relativement nombreux (8 sur 18 copropriétaires), se réunissent une fois toutes les trois semaines pendant deux heures. Ils se répartissent en six commissions, qui répondent aux intitulés suivants :

- « gestion des travaux » (sa mission principale est de s'occuper des dossiers de dommage ouvrage en cours);
- « juridique » ;
- « entretien des locaux »;
- « administratif » ;
- « comptabilité » (ses membres sont aidés par un logiciel payant, Villogis)⁶⁷;
- « suivis des consommations » (s'attache notamment au respect des normes susmentionnées).

Une fois par an, le SCCP se réunit en assemblée générale afin notamment de voter le budget de la copropriété (qui est pour l'année 2020 de 23 649 euros). Tous les comptes-rendus des assemblées sont disponibles sur Accolab, une plateforme web collaborative⁶⁸ accessible à tous les habitants de la copropriété, sur lequel nous reviendrons.

<u>L'association</u> a pour objectif de « faire vivre et gérer la vie quotidienne de l'habitat participatif Macaronade dans le quartier des *** à *** et organiser des actions collectives d'habitants ». Elle compte trois collèges : le premier regroupe tous les habitants ; les deuxième et troisième sont composés d'associations de promotion de l'habitat participatif, d'autres personnes morales et de personnes physiques ayant partie liée au projet.

Par la délégation de service citée plus haut, l'association est chargée de gérer l'entretien courant des bâtiments. Le syndicat est en principe décideur en matière de travaux mais ses décisions sont en principe subordonnées à celles de l'association.

L'association compte dix commissions :

-

⁶⁷ Logiciel permettant, par une marche à suivre définie, de mener à bien les réunions (pas d'oubli de vote, calcul automatique des tantièmes).

⁶⁸ Elle permet, par différents outils d'avoir accès à des documents partagés, un agenda de groupe, une messagerie commune etc.

- La principale est le « Groupil » : groupe de pilotage⁶⁹. Son rôle est d'organiser les réunions plénières (nous y reviendrons) ; de s'informer sur l'activité des différentes commissions (le plus souvent appelées groupes de travail ou « GT ») ; d'assurer le lien entre l'association et le conseil syndical. Il remplit approximativement le rôle de bureau de l'association. Les membres du Groupil sont au nombre de quatre ou cinq (copropriétaires ou locataires) et les mandats sont, en moyenne, d'un an et quelques mois. Tous les trois mois, un membre quitte le groupe et un nouveau y entre pour un an. Une période de quelques mois de « tuilage » (qui permet au membre entrant de recevoir un apprentissage de la part du membre sortant) est en principe prévue. Le Groupil se réunit plusieurs fois par mois.

Les autres commissions de l'association sont au nombre de dix (sept sont pérennes, trois éphémères) :

- « Aménagement intérieur » qui s'occupe de l'agencement et de l'aménagement des pièces communes ;
- « Aménagement extérieur » qui s'attache à l'aménagement et à l'entretien des jardins ;
- « Cadre de vie » qui gère l'organisation de la « communication non violente », les relations entre les habitants ;
- « Convivialité » qui organise les évènements internes de Macaronade (anniversaire,
 « apéro » du vendredi) ;
- « Relations extérieures » (appelée « Relex ») qui s'emploie à organiser des visites de la copropriété et à assurer la communication autour du projet vers l'extérieur;
- « Enfants » qui vise à faire participer les enfants à la vie de la copropriété, à écouter leurs demandes d'aménagements, à gérer les sorties collectives etc.
- « Financier et juridique » (appelé « FiJu ») s'occupe des questions financières, comme la comptabilité, et juridiques de l'association.
- Les groupes éphémères sont : « Vélo », atelier de réparation de vélo (ce dernier n'est plus actif depuis quelques mois) ; « Buanderie » (chargé de l'aménagement d'un espace pour les ados au sein de la buanderie collective) ; « Terrasse » qui veille à l'aménagement de la terrasse collective.

⁶⁹ Il est intéressant de noter que le terme « Copil », comité de pilotage, a été rejeté par certains car il renvoyait trop à leur activité professionnelle : les sphères professionnelles d'une partie des personnes les plus engagées dans la gestion de la copropriété sont en rapport avec le champ de l'habitat participatif ou les activités qui s'y déploient.

Les commissions (ou groupes de travail) sont ainsi décrites par l'actuel président du conseil syndical lors d'un entretien collectif : « Les groupes de travail ils avancent sur les projets, donc entre les plénières, donc aux plénières soit ils arrivent avec des choses à faire valider par le groupe donc ils proposent des décisions soit des fois à l'inverse y a des sujets qui émergent du groupe et ils sont missionnés. »

En plus de l'activité des différentes commissions, des « chantiers », auxquels tous les habitants sont incités à participer, se mettent en place. Le « chantier du dimanche » concerne tous les habitants. La sortie des poubelles et le nettoyage des parties communes sont effectués par de petits groupes de quatre, dont la rotation se fait toutes les semaines. La participation de tous à ces travaux est requise : « L'habitat participatif c'est pas, c'est pas un vain mot, c'est pas juste une étiquette, c'est quand même aussi une façon de... Oui, une façon d'habiter. Et donc on... Les réunions, le travail en groupe ou le travail pour le collectif, c'est pas une option, c'est à faire. » (Juliette, locataire).

Enfin la vie de l'association s'articule autour de ses réunions plénières, une fois par mois (le dernier dimanche du mois, de 9 heures à midi, s'ensuit un repas partagé). Formellement, l'objectif de ces réunions est que chaque commission face part de ses activités à l'ensemble du groupe, lui soumette des propositions. Le fonctionnement de l'association étant référé à la notion de « sociocratie », il n'y a pas de vote (cf. encadré ci-dessous). Ces réunions sont animées par les membres du « groupil ». Sont également désignés un e secrétaire de séance, un e gardien ne du temps (dont l'objectif est de signifier aux autres membres combien de temps -défini au préalable- il reste pour traiter d'un sujet) ainsi qu'un e distributeur de parole (en charge de gérer les tours de parole de chacun des participants). Les réunions commencent par une action de « communication non violente » (souvent appuyée par un support vidéo) ou un tour de parole permettant à chacun de s'exprimer. Elles se terminent par un « tour météo » (chacun est invité à faire part à tous de ses sentiments à propos de la réunion qui vient de se dérouler).

La notion de « sociocratie »

Macaronade fonctionne en sociocratie. Les copropriétaires s'y réfèrent comme à une « structure de gouvernance ». La sociocratie (terme inventé par Auguste Comte) est un mode de gouvernance « partagée », promu par Gerard Endenburg dans les années 70 (il y a des prémices en 1950). Il est intéressant de noter que G. Endenburg a suivi une scolarité proche des modèles Montessori et Freinet. La sociocratie se fonde principalement sur les relations interpersonnelles.

Ses quatre règles clés sont les suivantes :

- La décision par consentement : elle est prise quand plus personne ne dit « non ». Ce qui diffère de la décision par consensus (là où tout le monde dit « oui »). Dès qu'une personne met un véto à une décision, celle-ci est retravaillée ou rediscutée.
- Les cercles : le travail en sociocratie s'organise en « cercles » qui sont ici, les groupes de travail. Chaque cercle répond aux objectifs donnés par le cercle supérieur (ici, le Groupil)
- Le double lien : une personne du cercle a la charge de faire le lien avec le cercle supérieur (ici, le Groupil)
- L'élection sans candidat : chacun propose une personne qui lui semble la plus compétente pour la situation (détourné à Macaronade par le fait que chacun « doit passer » au Groupil.)

L'association est financée par une cotisation mensuelle de 20 euros, versée par tous les ménages, ainsi que par la location des chambres d'amis (parties communes) et de la salle polyvalente⁷⁰. Le budget de l'association se situe entre 12 000 et 15 000 euros par an. « Cette cagnotte là, donc c'est une cagnotte qui a commencé bien avant qu'on habite ensemble qui a permis d'avoir de la trésorerie lors de l'aménagement, qui a permis du coup d'acheter des plantes et d'équiper la cuisine et les chambres donc cette cagnotte continue à permettre à l'association de pouvoir acheter de l'équipement » (Olivier, copropriétaire).

L'association, le syndicat, les règles et les organes qui relèvent de chacun des deux organes sont articulés les uns aux autres. Pour les habitants, la première semble primer la seconde : « Si tu veux, l'organe le plus important c'est l'association vu que y a tout le monde » (Jocelyne, copropriétaire). « Mais ça c'est vraiment une règle qu'on s'est fixée au départ, toutes les décisions importantes se prennent en plénière de l'asso et en plus, je crois que voilà, le conseil syndical s'en porte d'autant mieux que tout est discuté au préalable » (Juliette, locataire).

1.2/ Le syndicat, au service du projet?

L'économie de la copropriété est fortement conditionnée par ce double statut : c'est le projet, porté par l'association, qu'il faut réussir. Mais la solidité économique du syndicat est nécessaire à cette réussite.

L'objet de l'association et son évolution sont rappelés lors de son assemblée plénière (communément appelée « la plénière ») :

-

⁷⁰ Par exemple, le prix est de 5 euros par nuit pour les habitants qui veulent utiliser une chambre d'amis pour recevoir des proches et de 15 euros pour des personnes extérieures.

« Sylvianne : alors l'objet aujourd'hui, je vous rappelle l'ancien comme ça vous verrez la différence "l'association a pour objet de développer un projet habitat participatif dans le quartier des Grisettes à Montpellier et organiser des actions collectives d'habitants"

Pascale : ça c'était la constitutive

Sylvianne : ça c'est la première la seconde et maintenant celle qui a été validée le 22 mars 2018 et qui sera en préfecture dans les prochains jours "l'association a pour objet faire vivre et gérer la vie quotidienne de l'habitat participatif Macaronade dans le quartier des *** à *** et organiser des actions collectives d'habitants" »

Olivier, qui joue depuis l'origine un rôle prééminent dans la structuration du projet (infra), résume ainsi l'objet de l'association : « On veut vivre ensemble mais chacun chez soi, dans un cadre confortable avec un bâtiment écologique et avec de la bienveillance »

L'engagement écologique, la recherche de sobriété énergétique sous-tendent un certain nombre de choix. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires à laquelle nous assistons, les membres du CSC se référent à des normes de consommation par rapport auxquelles ils sont évalués⁷¹:

« Les conclusions du rapport c'était qu'on heu... qu'on consommait moins que la moyenne sur les besoins en eau froide ou en eau chaude, les besoins hein, après heu que par contre, côté bâtiment tout fonctionnait plutôt bien, sauf donc la production d'eau chaude où le rendement est vraiment pas terrible [...] ce qui fait que là où on est un peu hors des clous par rapport à ce qui était prévu [...]... mais sinon au global, on atteignait, sur le papier heu les objectifs, on atteignait dans la réalité les objectifs qui étaient écrits sur le papier et notamment aussi en terme de confort sur heu... notamment de confort d'été quand on ventile les logements la nuit, on arrive à atteindre quelque chose qui est plutôt bien par rapport à la moyenne des bâtiments d'en face. » (Olivier, propriétaire et président du CSC).

Pascale insiste davantage sur la culture du partage, par exemple lorsqu'elle expose les critères de « recrutement » des adhérents : « Cette culture de l'habitat participatif, y a des gens aussi qui ont fait beaucoup de collocation, enfin qui ont acheté des choses à plusieurs, c'est vraiment très très varié, très varié. »

⁷¹ Le bâtiment a un label « Bâtiment Durable Méditerranéen »

Au-delà de ces deux causes, les habitants les plus investis dans la conduite du projet et la gestion de la copropriété relient explicitement le projet de Macaronade à d'autres de leurs engagements militants : en faveur de l'économie décroissante, des jardins partagés, de la permaculture, de l'autopartage, de l'usage du vélo, etc.

L'intervention d'une habitante lors d'une réunion plénière de l'association peut aider à identifier le champ idéologique auquel se rattache le projet : « l'achat heu d'un magazine peut être pour heu... la totalité des habitants qui nous permettrait encore une fois d'être un peu ouvert sur le monde <u>alternatif</u> ».

La nécessité de réussir le « projet » est renforcée par le fait qu'il est censé faire exemple. Dans un compte-rendu d'activité du GT « relations extérieures » il est fait référence aux « *ambitions de l'association Macaronade en tant qu'acteur de la promotion de l'habitat participatif* ». La copropriété est membre du réseau national « coordin'action »⁷². Elle organise une journée « portes ouvertes » dans le cadre des journées européennes de l'habitat participatif. Elle est aussi en relation avec la commune, qui semble soutenir le projet et est intéressée par la promotion de l'habitat participatif ainsi qu'avec différentes associations (une épicerie collaborative, etc).

La réussite du projet est conditionnée par la bonne gestion de l'immeuble. Les copropriétaires impliqués dans la gestion sont attachés à l'équilibre financier du syndicat. La volonté de ne pas devenir une copropriété endettée, ou dégradée, est exprimée en AG.

Olivier (qui joue le rôle de comptable), déclare ainsi : « Donc ça du coup c'est plutôt bon signe, les copropriétés heu... dégradées ou mal gérées, en général c'est l'inverse elles ont moins de richesses que de dettes, donc là on n'est pas encore copropriété dégradée ou endettées ».

Les recettes de l'association sont également considérées comme une ressource précieuse car elles permettent de mener à bien le projet au travers d'activités collectives. L'argent gagné est destiné à la consommation commune. Juliette précise que les revenus tirés de la location des chambres et de la salle commune ne peuvent pas constituer une réserve pour l'année suivante : « C'est pas comme ça qu'on fonctionne, nous en fait, ce qui rentre est utilisé ». A l'inverse du syndicat, l'association n'est pas censée épargner. Elle n'est pas chargée de la

⁷² La coordin'action du Mouvement National de l'Habitat Participatif est ouvert aux associations et structures à but non lucratif, aux projets d'habitats participatifs et aux personnes individuelles qui souhaitent faire partie de ce réseau. Cette coordination est entourée de différents acteurs institutionnels comme le Ministère du Logement, la Caisse des dépôts et des consignations, l'ordre des architectes etc. Elle organise divers événements locaux et nationaux afin de promouvoir cette façon d'habiter. http://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPF

gestion du patrimoine (souvent ramenée dans les discours indigènes aux « travaux » ou aux « bâtiments »).

La recherche d'une solidité financière alliée à la conscience d'être des copropriétaires débutants, amène à vouloir se comporter comme de bons élèves; à suivre les règles scrupuleusement; à se livrer à un apprentissage collectif, à se former (en ayant recours à des associations); à se doter de « tutoriels » (lors des AG de copropriété, les directions du logiciel Villogis sont suivies à la lettre).

1.3/ La fonction des organes de gestion

Lors de la « plénière », la présidente, Sylvianne, cherche à convaincre des copropriétaires de se porter volontaires pour faire partie du conseil syndical : « C'est vraiment une opportunité je trouve pour nous de comprendre presque, j'allais dire, c'est un mot qui me vient là aujourd'hui, les coulisses, un petit peu, parce que y a la vie à Macaronade, ce qui se voit, ce qui se... ce qui... le côté humain, le côté tout ça mais tout ça, ça ne peut fonctionner que si au niveau des bases, au niveau heu... technique, les évacuations d'eau, les chauffage, l'électricité que si tout ça, ça fonctionne parce que sinon, l'un ne va pas sans l'autre. » La copropriété serait la coulisse, l'infrastructure technique de la vie collective à Macaronade.

Au cours de la même assemblée, la possibilité de confier son « pouvoir » à un participant en cas d'absence est débattue. Joëlle intervient : « au syndic oui mais pas à ... mais pas à Macaro ». Le syndicat, auquel est attribué par erreur le nom de syndic, est distingué de l'association, qui se confond avec l'habitation commune et le collectif des résidents. Ce collectif, souvent appelé « le groupe », s'identifie à l'association, de création plus ancienne et porteuse du projet participatif.

Le fonctionnement du CSC apparaît comme plus protocolaire, plus référé à des règles formelles que celui de l'association. Symptomatiquement, des membres du conseil syndical, interviewés collectivement (il s'agit de Pascale, Olivier, Franck et de David) nous ont appris que la « commission juridique », au sein de laquelle ont été élaborés le règlement intérieur de l'association et le règlement de la copropriété, n'existe plus mais a été remplacée par le conseil syndical. Lors du même entretien collectif, il est fait mention du règlement intérieur de l'association : « C'est d'autres modalités, c'est beaucoup plus simple et beaucoup plus souple » [que le règlement de la copropriété, nettement plus difficile à modifier]. En entretien individuel, Olivier, qui assure la comptabilité du syndicat, corrobore : « l'asso, la compta de l'asso ça peut être limite fait sur un bout de papier tant que y a pas des millions en jeu, on est pas contrôlé,

la copropriété on est très contrôlés, c'est très carré⁷³ ». Les membres du conseil syndical

s'appuient sur le logiciel précédemment mentionné⁷⁴ pour la tenue de la comptabilité et la

conduite des assemblées générales. Même les plus « experts » reconnaissent qu'ils le sont peu

eu égard aux règles de fonctionnement des copropriétés et à leur gestion financière.

Lors de la plénière de l'association, c'est vers le conseil syndical qu'il est préconisé de « faire

remonter » les « dysfonctionnements ». Le président du CSC observe lors de l'AG des

copropriétaires : « Parce que heu donc y a une boite mail, une... du CSC, ****.org, sur lesquels

arrivent diverses demandes de copropriétaires ». Ce qui sous-entend qu'il lui revient de

prendre les dispositions visant à les résoudre. Les initiatives du CSC portent également sur les

relations avec les différents partenaires de la copropriété : les demandes proviennent aussi « de

l'extérieur, des prestataires, des assureurs, de la dommage d'ouvrage⁷⁵ et toutes ces surprises

de la vie d'une copropriété »

En revanche sur certains sujets, le conseil ne peut s'affranchir de l'autorité qu'exerce

l'association. Les décisions sont prises en « plénière » (de l'association) nous dit-on. L'une au

moins a été contraire à l'avis du conseil syndical : celui-ci déplore de ne pas avoir accès à

Internet car l'association n'en a pas autorisé l'installation dans la salle commune (une

copropriétaire s'y étant opposée).

En outre, l'association assume souverainement la gestion des parties communes dans le cadre

de la convention qui lie les deux organes. Celle-ci est rappelée lors de l'AG des copropriétaires :

« Pascale : ouais on peut citer, on a une convention avec l'association, peut-être dans

le compte rendu

Franck: heu ça c'est pour la gestion des locaux

Pascale: ouais

Franck: c'est pas pour les travaux »

⁷³ Le bailleur social est considéré comme une instance de contrôle.

⁷⁴ Villogis.

⁷⁵ Les procédures de dommage ouvrage et les relations avec les entreprises semblent constituer la partie importante

du travail du CS pour le moment car ils font face à des problèmes d'infiltration d'eau et d'évacuation.

117

A un autre moment, en assemblée générale de copropriété, un désaccord à propos de la dénomination de cette convention surgit entre deux participants, qui montre que les deux organes, très imbriqués, peuvent être confondus.

Normalement l'association devrait avoir à rendre compte au syndicat de la manière dont elle exerce ses activités dans le cadre de la convention. Mais, note le président du CSC, il n'est pas nécessaire qu'elle le fasse, car : « Comme on est tous sur place, y a pas besoin de formaliser heu... un rapport annuel de l'association ». Il est notable qu'il éprouve le besoin de le préciser. En revanche, le syndicat doit rendre des comptes à l'association : « Effectivement au conseil syndical y a pas de locataires mais heu du coup y a un reporting du conseil syndical vers la plénière d'association » (la même personne, en entretien).

A la fin l'assemblée générale des copropriétaires à laquelle nous assistons, le travail du CSC est salué. Une contrepartie (qui serait payée par l'association) est proposée :

Joëlle: « moi je pense qu'en plénière Macaronade on pourrait faire une votation de d'un budget pour un restau pour le syndic [rires]

Franck: bah un restau, un restau ou un dessert fait par Isa, payé par l'asso et heu...

Pascale : oui voilà à l'occasion d'une réunion vous nous faites la surprise

Joëlle : franchement y a de quoi les remercier »

Le CSC effectue donc bien un travail au service de l'association.

Pour connaître le besoin éventuel de « travaux exceptionnels », l'association est consultée. Tout est fait pour rappeler, au cœur même de la vie du syndicat, la centralité des relations personnelles, la référence à la « communauté » (terme que certains utilisent et que d'autres récusent⁷⁶). Le tour « météo »⁷⁷ met en évidence l'imbrication des deux systèmes (il n'est pas permis d'oublier que l'on habite ensemble).

Le syndicat ne disposerait donc pas d'un pouvoir de décision indépendant, même dans le domaine sur lequel il est a priori souverain : l'action sur le bâti. Toutefois, une décision au moins a été prise sans que l'association ait été consultée (la réfection du portail, qui posait des

⁷⁶ Ils renvoient pour certains aux projets dits communautaires des années 70.

⁷⁷ Tour de table au début de la réunion selon une méthode présente dans le milieu de l'éducation populaire qui permet de « prendre la température » du groupe, en écoutant les « ressentis » de chacun

problèmes de sécurité). Tandis que le président du CSC argue de la nécessité d'agir vite, dans le cadre du mandat accordé au conseil, un locataire y voit un signe révélateur de la prééminence du syndicat : José distingue nettement la copropriété (« La copro moi je m'en occupe pas, voilà ils font leurs réunions ensemble ») de l'association, les locataires des copropriétaires : « La copropriété le jour qu'il faut refaire les façades bah même si je dis que non, j'ai aucun pouvoir, c'est Promologis qui a le pouvoir et quand ça sera des gros travaux qui y aura à faire, Promologis dira "oui", dira "non" ou augmentera les charges pour pouvoir le faire quoi ».

La magie instituante des règles est nécessaire pour entretenir la nécessaire imbrication entre la copropriété et l'association ; l'appartenance au syndicat et l'adhésion au projet participatif.

Pascale et David expriment à ce sujet un doute partagé :

« Pascale : Si un copropriétaire vendait on peut penser qu'il vendrait à quelqu'un qui accepterait, enfin qui partagerait nos règles de vie. Mais c'est pas une obligation, y a rien de légal là dessus.

David : bah y a rien qui oblige mais on se dit que une personne, si une personne veut venir s'installer ici, faut qu'elle y trouve un intérêt quoi. »

1.4/ Les règles

Chaque copropriété est un « monde social », saturé de règles. Celles-ci sont l'objet d'un travail constant ; elles sont débattues et questionnées. Les discussions concernent le fonctionnement des organes de Macaronade, l'organisation de leurs réunions et la répartition du travail de « gestion » (terme générique donné au travail pour l'immeuble). Sont aussi débattues les normes censées régir la vie commune. Les discussions sur les usages des espaces communs et les règles communes qui doivent s'y appliquer sont poussées assez loin. Par exemple : les enfants ont-ils le droit de jouer dans les parkings ? Comment aménager l'espace dans un endroit de la buanderie pour les adolescents ?

La construction de ces règles, en amont de la réalisation du projet, a été poussée. Lors de l'AG du syndicat, est mentionné le travail fait par la « commission juridique » pour l'élaboration du règlement du conseil syndical. Un problème est posé, qui nécessite de s'y référer. Cela donne lieu à l'échange suivant :

« Françoise : non! il faut retrouver le texte parce que l'ARC ne vous le dira pas, l'ARC ne savait pas du tout rien, sur le coopératif donc c'est nous qui avons

Pascale: oui mais depuis...

Franck: je pense qu'on risque pas grand chose hein

Françoise: non

Pierre-Marie on s'en fout on fait ce qu'on veut! »

Le choix qui l'emporte momentanément est non seulement celui de l'autocéphalie (selon le terme de Max Weber) mais celui de l'assouplissement des règles. Plus tard au cours de la réunion, ressurgit la question de la conformité au droit : un copropriétaire s'insurge contre une action qui ne serait pas « réglementaire » (la question porte sur le nombre de personnes pouvant être présente au CSC le texte règlementaire étant flou, la question n'a pas été tranchée.)

Les deux positions trouvent leurs défenseurs.

On voit s'exprimer, chez certains, le souhait de formaliser davantage, de rendre les règles plus « carrées ». Tel est le raisonnement de Françoise, qui fut membre de la commission juridique :

« C'est vrai qu'il y a une tendance générale à un espèce de flou artistique fort sympathique, de dire toujours "oui on fonctionne comme ça, et ça marche bien, et y a la bienveillance, puis y a ceci" seulement, avec le notaire on a toujours dit ça, on a dit "le jour où y a des difficultés, c'est là qu'on a besoin des textes, c'est là qu'on a besoin de retourner au... tu vois ?" ».

Le « flou » dénoncé par Françoise est défendu par Franck au nom de « l'autorégulation ». Sylvianne applique ce point de vue au fonctionnement du « groupil ». Lors de la plénière, elle développe les arguments suivants :

« Je pense qu'il faut se faire confiance. Le groupe il a... il a passé des étapes beaucoup plus complexes que ce qu'on vit aujourd'hui où il fallait tout construire, c'était avant d'habiter ici, personne ne connaissait le fonctionnement du groupil, on y est allé, moi j'ai le sentiment qu'on a un groupe qui est à la fois tellement structuré, solide, bienveillant et [insiste sur le mot], très complémentaire dans ses individus qui le composent qu'on retombe toujours sur nos pattes, pour moi je suis pas inquiète »

Puis à la fin de la réunion : « je trouve qu'on a une bonne santé de dynamique interne de décision, de fonctionnement, je refuse mais c'est peut être un problème hein je refuse de me... mettre dans une dimension procédurière [...]... j'essaie quand même de bien regarder les statuts là dessus y a pas de... je joue pas avec ça mais dans le fonctionnement je nous fais vraiment confiance, les choses se font, se font bien, je suis pas inquiète donc j'ai toujours peur qu'on mette la barre un peu haute, en fait et heu...

je trouve que notre fonctionnement, étant satisfaisant, j'ai toujours peur de partir... heu peut être ça fait partie d'une expérience personnelle que j'ai pu avoir avec plusieurs organismes où on est tombé dans un système entre guillemets, hein, entre guillemets pour nous "très bureaucratique" voilà, je privilégie le vécu, le partage plutôt que le... les principes procéduriers »

Les règles sont ici renvoyées du côté de la procédure (donc du droit formel). Le groupe est ici considéré comme suffisamment intégré pour se passer de tout formalisme.

L'ensemble des règles produites servent à garantir le bon fonctionnement de la copropriété et sa conformité au principe participatif. Ainsi Olivier définit-il les outils de la « sociocratie » comme des « instrument de gouvernance ». Mais les règles visent aussi à instituer l'habitat participatif de Macaronade et au-delà⁷⁸.

Il est plusieurs fois fait référence aux moments fondateurs de Macaronade : assemblée constitutive ; commission juridique chargée d'élaborer les règles de fonctionnement du conseil syndical etc. L'une des membres de la commission juridique (Françoise) rappelle que le cadre juridique de cette copropriété participative est inédit. D'autres souligne qu'il est leur « invention ». Il est le fruit d'un travail effectué en amont du projet, par les copropriétaires, en collaboration avec des professionnels du droit : « Ils [les notaires avec lesquels elle a travaillé] n'arrivaient à comprendre, ils n'arrivaient pas, c'était une première et ils nous remettaient toujours dans leurs modèles à eux, donc c'est ces histoires d'espaces collectifs, dont même les locataires avaient la jouissance... pouah! Pour eux c'était le bout du monde quoi ». Il s'est agit d'inventer ses propres règles en jouant « avec le droit » (ce qui correspond à l'une des trois modalités du rapport au droit selon P. Ewick et S. Silbey).

Les règles consistent aussi en des rituels qui entretiennent le lien social (ainsi le « vendredi papote », apéritif informel auquel quasiment tous les habitants participent les vendredi soir).

Ces moments fondateurs ainsi que les séquences ritualisées qui rythment la vie de Macaronade ont une fonction symbolique. Ils sont des rites d'institution (Bourdieu, 1982, op. cit.). Ces rites visent à maintenir une organisation que l'on sait fragile : « dans la loi de la libre association en France heu on ne peut pas contraindre quelqu'un à adhérer à l'association, ça c'est juste impossible et donc si du coup un locataire change et ne veut pas adhérer à l'asso, et bah il...

-

⁷⁸ Connaissant le but de notre recherche, certains membres du conseil syndical ont d'ailleurs manifesté leur envie de faire des propositions de modification du droit de la copropriété en y incorporant des organes permettant l'implication de tous les habitants.

participe à rien. C'est l'association qui gère tout, qui gère le vivre ensemble au quotidien ». La même crainte est énoncée à propos de l'arrivée de nouveaux copropriétaires.

2/ LE TRAVAIL DE GESTION

2.2/ Un travail « participatif »?

La mise en œuvre des règles et l'autogestion (le terme n'est pas utilisé) poussée nécessitent un important travail de la part des habitants.

Le partage de ce travail permet d'échapper au modèle consumériste :

Olivier: « les habitants ne vont jamais dans les locaux poubelles en fait c'est n'importe quoi, c'est dégueulasse, c'est pas trié alors que là nous on y va, on sait qu'on trie, on sait qu'on range, on sait qu'on nettoie les poubelles, tout un rapport qui est différent

Pascale : c'est ça, c'est ça et on sait que dans 4 semaines c'est notre tour donc on essaye d'entretenir, parce que c'est du boulot ça aussi hein

Franck: pareil pour le ménage, si tu salis, tu vas pas te dire "je vais payer de toute façon le gars qui va venir nettoyer donc je vais pas le faire" tu vas nettoyer tout de suite »

L'intensité de ce travail, voire sa lourdeur, est souvent soulignée. Les tâches dévolues au conseil syndical sont particulièrement ardues. Son président en témoigne lors de l'AG du syndicat : « *Entre les réunions* [toutes les trois semaines] *y avait quand même beaucoup de boulot »*. (La copropriété fait face à des problèmes d'infiltration d'eau et d'évacuation).

Est mentionné en réunion le caractère « chronophage », « l'épuisement » suscité par diverses tâches. C'est notamment le cas du ménage, qualifié par certain.e.s d'« ingrat » là où d'autres voient une nécessité. Franck relativise : « C'est un peu comme dans une famille, tu as pas le même heu... le même seuil de satisfaction par rapport au ménage, donc tu en as qui vont vouloir que ça brille, que ce soit nickel et y en a d'autres qui vont passer un coup de balais et ce sera suffisant donc je pense que des fois c'est ça qui créé de la frustration, y en a qui ont l'impression de le faire vraiment bien et que les autres jouent pas forcément le jeu, je sais pas, je pense que ça va s'autoréguler ». Les chantiers du dimanche semblent également dépréciés par certains. Mais sont défendus par d'autres. Sylvianne, en entretien individuel, nous explique : « Voilà, sur le chantier du dimanche, y en a qui se défilent alors de temps en temps on dit 'Ecoutez, franchement, le chantier du dimanche, si on le fait pas et bah on va appeler une entreprise privée et puis on sera plus dans les valeurs de l'habitat participatif donc au-delà du prix que

ça va nous coûter, réfléchissez bien', ceux qui veulent pas faire que heureusement y a ceux qui font, voilà. ».

Selon les règles formelles, le travail est strictement divisé (cf. supra).

Un extrait de la plénière montre comment s'actualise la division du travail entre GT⁷⁹:

« Juliette : vous voulez qu'on l'inscrive dans le GT aménagement extérieur ou est-ce que ça s'inscrit là au titre du GT enfant, c'est un peu formel mais c'est juste pour heu...

Pascale: qu'on sache qui fait quoi

Juliette: pour voir un peu plus clairement quoi »

Pour la même raison, la création d'un nouveau GT est proposée. Ce partage du travail est jugé excessif par certains. Mais il remplit une fonction.

Cette division quasi sectorielle, au sein du CS comme de l'association, est un moyen d'assurer la participation de tous : chacun doit occuper les différents postes à tour de rôle. Franck considère explicitement la répartition du travail pour l'immeuble en un grand nombre de personnes comme l'un des bénéfices essentiels de l'association : « nous on a l'impression de faire beaucoup pour la copropriété dans le conseil syndical mais du coup implicitement on est déchargé d'être très actif côté association. Parce qu'on sait que ça prend du temps. Et tous les autres qui sont pas dans le conseil syndical qui dans un copro classique bah ils feraient rien à part venir à l'AG une fois par an, bah eux ils sont super actifs dans l'association ». Toutes les tâches doivent « tourner » et chacun doit y prendre part, d'abord parce que c'est un principe de répartition équitable de la charge de travail : « Ce qui est imposé et encore c'est pas écrit quelque part, c'est on fait partie chacun au moins d'un groupe de travail, on sort les poubelles, on fait le ménage, ça c'est des incontournables » observe Pascale⁸⁰.

Un échange lors de la plénière de l'association indique que la participation de tous au travail pour l'immeuble a aussi pour but d'éviter le recours à des professionnels.

« Pascale : il faudrait que ça tourne aussi comme ça, sauf que bien sûr on est moins nombreux hein puisque les personnes qui sont en location ne font pas... ne... n'intègrent

-

⁷⁹ Pour rappel les GT ont une activité et doivent en présenter le bilan lors de la plénière.

⁸⁰ Pourtant cette rotation ne semble pas totalement effective. Pour certaines tâches ingrates telles que le ménage, l'insuffisant renouvellement est dénoncé par certains habitants, même si tous doivent y participer à tour de rôle.

pas le conseil syndical juridiquement mais il faut y penser, parce que si y a pas de turn over comme ça heu et bah ça veut dire quoi ?[...]

Pascale: qu'il faudra faire appel à... voilà [...]

Sylvianne : un syndic extérieur qu'il faudra payer

Pascale: voilà c'est ça, on peut... on s'épuise [...]... vous le savez c'est du boulot hein, c'est du boulot »

L'organisation du travail vient aussi garantir la conformité au principe participatif. Le principe d'égalité est revendiqué, la coopération mise en avant, au sein du CSC par exemple. Pascale en plénière, indique qu'elle n'est pas seule à s'occuper des comptes du syndicat : « Sylvie et Olivier qui s'occupent aussi de tout ça, tous les comptes donc on est vraiment plusieurs ». Les chantiers collectifs sont aussi un mode de partage des tâches très pratiqué : là où certains bricolent, d'autres font la cuisine pour le repas collectif qui suit, etc.

Les remerciements adressés publiquement montrent que l'on ne travaille pas pour rien. « Alain nous te remercions tous, c'est lui qui fait le secrétariat vous imaginez hein, le service quand même » (Joëlle lors de la plénière). Ils suggèrent que les services rendus sont d'autant plus précieux qu'ils pourraient représenter un coût.

2.3/ Division du travail et répartition du pouvoir

En dépit de l'égalitarisme affiché, l'inégale compétence des individus eu égard à des activités exigeant une certaine technicité est souvent soulignée. Cet échange à propos de l'arrivée de Pierre-Marie au conseil syndical, en plénière de l'association, l'illustre :

David : il le sera sûrement un jour [président] mais petit à petit il y rentre dans les dossiers, il s'occupe des affaires et tout ça et ça... tout la... la culture elle s'acquière au fur et à mesure

Pierre-Marie : c'est ça et puis après... on finit par comprendre le... comment ça fonctionne et pourquoi c'est comme ça

Un échange s'ensuit, qui confirme que la participation au CSC exige des compétences que beaucoup pensent ne pas avoir. La responsabilité financière notamment est considérée comme « engageante ». Elle effraie certain.e.s.

Le « groupil », qui pilote l'association et gère ses fonds, soulève la même appréhension. La tenue de la comptabilité suscite cet aveu d'incompétence en plénière :

Martine : les tableaux je les avais faits toute seule, personne ne mettant son nez dessus, les conneries que j'avais faites... pfff désolée (rires).

Les savoir-faire mobilisés dans les différentes tâches effectuées pour l'immeuble proviennent souvent de la conversion des savoirs acquis dans la sphère professionnelle.

Martine (en pleinière) : « c'est pas mal aussi de bien clarifier tous les papiers heu... tous les papiers heu... administratifs et donc c'est bien Jocelyne qu'est... qui a plein de compétences en plus sur ce genre de sujets, vu son métier précédent ».

Les tâches accomplies pour l'immeuble sont inégalement valorisées. La cotation des activités est évidemment liée aux caractéristiques de ceux/celles qui les occupent : hommes ou femmes ; professionnels de l'habitat (participatif) ou pas...

Le travail le plus reconnu est celui des « experts ». Trois sont ainsi caractérisés par leurs pairs.

Olivier a d'abord travaillé dans l'informatique, puis a monté une entreprise d'écomatéraux avant de travailler avec l'architecte concepteur du projet. Il a mis à profit son expérience de l'indépendance pour tenir la comptabilité du syndicat⁸¹. En matière de comptabilité, « c'est Olivier qui est l'expert », entend-on dire lors d'une réunion.

Franck, actuel président du conseil syndical, travaille dans une agence locale de l'énergie. Il s'occupe de la gestion technique de la copropriété et suit de près les consommations.

Pascale (en plénière): « il faut faire quelques fois des recherches hein des devis bon parmi nous y a des personnes qui sont vraiment heu... dont c'est les compétences, je pense à Andy par exemple qui est, c'est son métier chauffagiste, donc forcément lui il va... il va mettre à profit ses connaissances perso ». Son absence est publiquement regrettée lors d'une réunion où ce sujet est abordé.

Andy quant à lui est chauffagiste, c'est donc lui qui fait le lien entre les membres de la copropriété et les techniciens :

Pascale, ancienne présidente du conseil syndical, fait ce commentaire lors de la plénière : « Je ne pense pas qu'ici il y a ait quelqu'un qui soit capable d'expliquer ça mis à part Olivier et Franck »

⁸¹ Mais elle ne lui suffit pas : « J'apprends sur le tas, en me formant, en questionnant des comptables, en achetant des livres, en lisant et là je me suis inscrit sur un Mooc sur la comptabilité, le Mooc a commencé mercredi cette semaine, auquel j'ai pas encore regardé la vidéo, (en rigolant) faudra que je m'y mette mais bon, voilà quoi, ça fait partie de mes défis, toute ma vie j'ai appris... en fait moi j'ai... j'ai jamais fait d'étude ».

Les compétences, les rôles auxquels elles donnent accès et le pouvoir qui y est éventuellement attaché sont sexués. La sexuation des rôles au sein de la copropriété n'est pas indépendante des rapports de genre dans le monde du travail et au sein de la famille.

A Macaronade, le GT « enfant » et le GT « aménagement intérieur » (qui est en charge de l'approvisionnement des produits ménagers, la bonne tenue des chambres etc.) sont composés majoritairement par des femmes.

A propos de la composition du GT « aménagement intérieur » l'échange suivant se déroule lors de la plénière :

« Pierre-Marie : que des filles ?!

Juliette: bah, ha ha oui tu sais, quand il faut briquer heu oui c'est souvent des femmes [quelques rires et brouhaha]

Juliette reprend ensuite la parole : « C'est peut être pas le GT le plus gratifiant enfin en tous cas moi je le vis un peu comme ça, parce qu'il faut veiller à... à ce que ça soit propre, à ce que ça marche, à ce que... à ce que... voilà, c'est moins gratifiant que de voir les fleurs dans le jardin... tout ça mais [quelqu'un dit "mais c'est essentiel"] mais je pense que c'est un GT nécessaire parce que heu... bah si tous les... si les espaces communs ne sont pas... correctement tenus heu... on s'en ressentira dans le plaisir de vivre ici. Donc voilà, bien sûr le GT est ouvert à toutes envie d'intervenir heu... »

L'expression « pas gratifiant » est reprise par une autre participante du groupe ; ce travail est également qualifié de « pas facile ». La nécessité de ce travail, qui n'en est pas vraiment un, a besoin d'être rappelée, de même que sa vocation à être partagée par tous⁸².

Certaines femmes, plutôt âgées, retirent de leur difficulté à exercer certaines tâches un sentiment d'illégitimité.

Margueritte évoque le nécessaire « équilibre » au sein du « groupil » : « *J'ai senti ce déséquilibre justement, je n'ai pas trouvé ma place et... ça me reste derrière la tête* »

Joëlle abonde le point de vue de Margueritte : « moi j'approuve totalement cette idée de compétence et d'équilibre dans le groupil, parce que là, pour y être depuis... 3 réunions, je me rends compte que Patricia a une compétence, notamment dans

⁸² Il nous a pourtant été expliqué qu'en principe, chaque habitant participe, à tour de rôle et en groupe, au ménage et à la sortie des poubelles. Ces tours reviennent environ toutes les 6 semaines.

l'informatique pour aller chercher des textes toc, toc, que moi je n'ai pas et moi je leur dis : "mais moi ça me... ça me panique si y a pas quelqu'un" je sais que Sophie, elle suit donc je suis très rassurée ».

L'opposition entre le travail expert, principalement effectué par le conseil syndical, et celui réalisé au sein de l'association a une dimension genrée. L'association est davantage aux mains des femmes : elles s'occupent de la « cagnotte » de l'association ; quatre femmes sont les « interlocuteurs administratifs » vis-à-vis des banques⁸³ (on aura noté que la comptabilité de l'association est considérée comme un travail simple comparée à celle du CSC).

Une discussion à propos des compétences représentées au sein du « groupil » suscite cette réaction désenchantée de Sophie (lors de la plénière) :

« Malgré tout, on a beau dire "y a personne qui dirige" y a toujours dans un groupe qui soit de 4 ou qui soit de 25, quelqu'un qui prend plus ou moins... et il faut que ce soit comme ça mais la collégialité c'est bien joli, le triumvirat aussi, ou quadrium mais moi c'est ma conception de l'organisation mais, je n'engage que moi »

D'autres discours mettent en avant la complémentarité des rôles et l'évolutivité des positions. Pascale, en entretien, utilise le terme d'équilibre pour dire qu'il est bien que les compétences représentées au sein des instances (CSC ou « groupil ») se complètent mutuellement. Certains insistent sur le fait que la participation au « groupil » est formatrice : « il fait grandir », sousentendu il permet à chacun d'acquérir des compétences nouvelles et a une fonction socialisatrice. Cette réversibilité des positions de pouvoir est par exemple suggérée par Corine à propos du conseil syndical : « Bah normalement le projet c'est qu'on tourne tous dessus [...] se confronte tous à cette difficulté de gestion heu... qui peut... qui est stressante quand même ». Telle est la règle mais : « Le jour où ils [les membres du conseil syndical] s'en plaindront, bah il faudra qu'on prenne un syndic ». L'idée selon laquelle le travail difficile est gratifiant mais procure des ressources insuffisantes à ceux qui l'exercent bénévolement est fréquemment énoncée.

⁸³ Référence au règlement cité p. 98 : « tous pouvoirs sont donnée à Jocelyne membre du conseil d'administration collégial aux fins de remplir les formalités de déclaration des publicités requissent par la législation en rigueur ».

2.3/ Le recours à des prestataires professionnels

Parmi les tâches habituellement confiées à des prestataires extérieurs, la plupart sont ici prises en charge par les habitants eux-mêmes.

Sont notamment confiés à des prestataires :

- « Les contrats de maintenance » obligatoires, cités plus haut
- Le nettoyage des « nacots⁸⁴ »
- Les travaux de dommage d'ouvrage relatifs à la sous-station et aux dégâts des eaux

Mais cette répartition du travail entre professionnels et habitants n'est pas décidée une fois pour toutes. Deux questions contradictoires affleurent : y a-t-il des prestations payantes dont on pourrait se passer ? Faut-il recourir à des professionnels pour s'épargner certaines tâches ?

La première question est évoquée humoristiquement à propos du nettoyage des « nacos » : Un échange a lieu lors de l'AG du syndicat à ce sujet : ce travail est effectué par des « cordistes » ; l'entreprise qui est intervenue annonce une augmentation du coût de sa prestation. Du coup l'une des copropriétaires plaisante : « [en apparté] faut qu'on se forme ! [Quelques rires] » ; puis une autre : « y'a des grimpeurs ? ».

La seconde est formulée, sans doute plus sérieusement, à propos du travail de syndic (« difficile ») et du nettoyage (« ingrat »). Le recours à un syndic professionnel est plusieurs fois mentionné comme une solution face à la surcharge de travail ou aux difficultés qu'il implique

Ainsi Franck, en entretien : « C'est pas grave s'y on y arrive pas, on se paiera un syndic hein. Mais il l'écarte rapidement : « c'est quelque chose qui moi me stresse pas plus que ça, heu... et je me dit après, vu notre attachement au bon fonctionnement de la copro, on passerait autant de temps en tant que conseil syndical de suivre ce que fait le syndic que le faire nous même donc autant le faire nous-mêmes quoi ».

Le recours à un syndic professionnel est exclu, par d'autres, précisément parce qu'il faut « se le payer ». Pour des copropriétaires dont les revenus sont peu élevés, la volonté de limiter les coûts de gestion est une raison de continuer d'assurer bénévolement la gestion de la copropriété.

128

⁸⁴ « Châssis de fenêtre permettant le déplacement de lames de métal ou de verre d'une vingtaine de centimètres de large à la manière des persiennes. » https://fr.wikipedia.org/wiki/Nacot

Le recours à des professionnels est évoqué à propos d'une autre tâche prenante et pour laquelle les volontaires ne sont pas légion : le ménage.

Pascale, en plénière « il faut pas oublier non plus que dans le cadre de la convention entre le syndic de copro et l'association, ce GT [aménagement intérieurs] est vraiment le plus important [insiste sur les deux derniers mots], c'est là que nous nous pouvons un jour décider, hein, je force le trait encore une fois, c'est que si un jour les... l'entretien de Macaro n'est pas suffisamment heu... adapté, en tous cas en ce qui concerne les espaces communs, le syndic de copro peut proposer un nettoyage heu... par des professionnels. Donc c'est vraiment très très important, au contraire, je trouve moi qu'il est presque central avant même les espaces extérieurs »

La référence au modèle participatif est ce qui, dans tous les cas, coupe court à l'évocation d'un recours à des services payants.

3/ LA TENSION INDIVIDUEL/COLLECTIF

3.1/L'entraide

Ce qui amène à un certain degré de mutualisation est moins la conscience du risque que l'évidence de l'entraide.

La fragilité économique découlant de la faiblesse des revenus d'une grande partie des copropriétaires n'est pas taboue. D'autant plus que des personnes les plus impliquées dans le travail de gestion ont de très faibles revenus : la retraite de Pascale est de 1000€ ; José ne gagne pas davantage ; Franck, accédant, est actuellement au chômage…).

Il est convenu que les moins fortunés puissent bénéficier de « facilités de paiement » ;

Cela est rappelé par Pascale lors l'AG:

« si vous avez des difficultés de... paiements ou si des fois on vous fait des petits rappels parce que vous oubliez ou parce que heu... vous avez pas appuyé sur la bonne touche de l'envoie heu de vos comptes bancaires et tout ça, c'est moi qui m'occupe de ça donc heu,, vous venez me voir et on peut faire des... des ajustements, des facilitations...

Pierre-Marie : facilités de paiement »

Toutefois, en entretien, des copropriétaires dénoncent l'irresponsabilité de certains de leurs pairs, leur incapacité d'épargner, d'être prévoyant, leur consommation effrénée. Ils les distinguent de ceux qui « sont en difficulté pour payer ». Comme dans toute copropriété, la solidarité forcée conduit à l'évaluation permanente des conduites économiques d'autrui.

3.2/ La tentation de l'individualisation vs les avantages de la collectivisation

Un échange a lieu lors de l'AG du syndicat à propos du paiement des charges (eau principalement) découlant de l'usage des machines à laver communes. Il est rappelé que ces charges sont communes.

Franck : c'est particulier mais en fait heu... le risque de dire "on commence à faire une répartition de ces charges là"

Pascale : nan mais au tantième c'est calculé comme ça

Franck: de toute façon on pourrait pas parce qu'on n'a pas le détail, c'est pour ça que c'est au tantième mais si on le faisait au réel de l'utilisation, ça inciterait presque... heu, à ce que... chacun remette une machine chez lui quoi »

La crainte de ce que l'être collectif de la copropriété ne soit battu en brèche par l'individualisation des charges se retrouve dans d'autres copropriétés. Ici elle est plus vive parce que les parties communes et les services qui y sont associés sont beaucoup plus importants et plus vitaux qu'ailleurs.

Cependant, comme le laisse entendre cet échange, la tentation de décollectiviser certains services ou équipements n'est pas inexistante. Le choix de l'individualisation a été fait pour les badges de parking, parce qu'il simplifie le travail du comptable, mais aussi implicitement parce qu'il est censé « responsabiliser » les habitants.

3.3/ Parties privatives et parties communes

Dans cette copropriété, les parties communes sont étendues (cf. supra). Elles sont le substrat de la vie collective et du projet participatif.

Les propos tenus à propos de la salle commune et de ses usages indiquent qu'elle joue un rôle central dans la vie collective (toutes les réunions s'y déroulent ainsi que des soirées films). Elle est, de surcroît, une source de revenu pour l'association. Elle peut être momentanément dédiée à des usages privatifs contre un tarif de location symbolique qu'il est question de supprimer : la plupart de ces usages, festifs, concernent l'ensemble des habitants.

Le statut de certains de ces espaces est plus ambigu ou n'est pas fixe. Il est actualisé par des usages qui peuvent être redéfinis.

L'ensemble des espaces extérieurs ressortit aux parties communes. Mais certaines parties sont à usage privatif. En pratique la distinction semble peu évidente. L'usage qui s'impose est

décisif. Certains jardins, attenants à des logements, sont traités comme s'ils étaient privatifs alors que formellement ils ne le sont pas. Ce que dénonce Françoise : elle n'a plus la force de s'occuper de la bande de terre qui, sur le plan ne lui appartient pas mais que l'usage (volonté de respecter sa vie privée car la bande de terre en question est accolée à sa terrasse) amène encore à gérer.

L'individualisation de l'usage du jardin collectif donne lieu à un rappel à l'ordre lors de la réunion plénière de l'association.

Joëlle: pardon, il semble que donc la modulation jardin collectif et jardin privatif commence à se mettre en place [...]... on se souvient que quand on a du privatif, on s'occupe de collectif aussi.

Pascale : voilà c'est ça, c'est bien de le préciser oui, on s'occupe pas que de sa parcelle individuelle, on s'occupe aussi du collectif.

L'évolutivité des normes d'usage concerne notamment les jardins. Cela va de pair avec une certaine souplesse : certains peuvent avoir un usage privatif de cette propriété collective à condition de donner du temps au jardin collectif. Cette privatisation de l'usage repose sur deux arguments contradictoires : certains souhaitent faire leurs propres expériences en matière de plantation ; d'autres veulent dégager le groupe « jardin » d'un important travail.

L'ambiguïté du statut de la terrasse donne également lieu à des discussions vives.

Sonia en plénière : « On va aussi réaliser donc un mode d'emploi de la terrasse, c'est à dire qu'il y a les usages, les modalités d'usage et heu les aménagements et on proposait ce midi d'aller y manger »

La terrasse sur le toit de l'un des bâtiments est l'objet d'une controverse : le couple habitant en dessous se plaint du bruit là où d'autres habitants, lassés de ne pas pouvoir utiliser un espace commun (qu'ils payent), veulent l'investir.

La labilité de la frontière entre espaces communs et espaces privatifs se perçoit aussi lorsqu'on braque le regard sur les seconds. Lorsque la perspective de travaux sur les parties privatives est mentionnée, est évoquée l'idée qu'ils puissent être réalisés collectivement :

« Les seuls entretiens va être plutôt sur des parties privatives parce que c'est plutôt les châssis des fenêtres et des volets mais qui sont aux charges de chacun quoi. Mais qui pourront se décider en association de faire un chantier collectif mais c'est pas la charge de la copro » [extrait de l'assemblée générale de copropriété].

CONCLUSION

Dans cette copropriété participative, le système de voisinage, formalisé par le cadre associatif, régule le système de décision. Entretenir le lien entre les habitants, éviter que certains ne soient « isolés » est une façon de garantir la participation. Il rend possible l'entraide entre voisins (Simmel, 1995). Il relativise la distinction entre parties privatives et parties communes (mais sans exclure les tensions inhérentes à cette l'ambigüité). Il permet que la consommation d'énergie (et pas seulement les travaux de rénovation) fasse l'objet de négociations. Ainsi, lors de l'AG de copropriété, une habitante défend-elle la surveillance des consommations de la copropriété :

Pascale: « quand on prévoit les budgets par exemple électricité, consommation d'eau, on fait toujours un petit peu plus que... enfin d'une façon générale que ce qu'on a dépensé l'année d'avant, mais est-ce qu'on pourrait peut-être imaginer c'est, on peut se dire: 'et ben on se met un... un challenge là cette année et tous ensemble, collectivement on essaie de...' »

Juliette : de dépenser moins

Pascale : d'être davantage vigilant heu... aux éclairages même si y a beaucoup d'éclairage qui sont automatiques... tu vois, des trucs comme ça. »

Cette vision économe est jugée préférable au calibrage du budget de l'année suivante en fonction des dépenses de celle écoulée. Il est précisé que cela doit être discuté entre « *nous tous*, *au niveau de l'association hein, propriétaires, locataires* », en « plénière » donc. Cela nécessite de « prendre conscience de ses usages » souligne une autre participante.

Même si la référence à la notion de communauté suscite des préventions, et si la règle du « chacun chez soi » est souvent invoquée, la copropriété fonctionne en partie comme une maisonnée (Weber, op. cit.) :

- Le fonctionnement du « groupe » est souvent comparé à celui d'une famille : « *je trouve* que y a des hauts et des bas, comme partout, comme dans une famille » dit par exemple l'actuel président du CSC;
- Plusieurs indices laissent penser que le « chez soi » déborde des limites du logement : lors d'une AG la présidence de séance est assurée par « une présidente en pantoufles », ce qui suscite des commentaires amusés et bienveillants ; Marie déclare à propos d'une activité ayant lieu dans la salle commune : « C'est comme si c'était chez soi » ; les enfants circulent librement dans tous les espaces de la copropriété...

- La distinction entre réceptions privées et fêtes « communes », ouverte à tous, s'est tellement estompée que la location de la salle polyvalente est mise en cause : pourquoi faire payer pour un usage accessible à tous ?
- Un travail non marchand est effectué, à l'usage des habitants : les œufs pondus par les deux poules de la résidence sont à la disposition de tous, de même que les salades...

Toutefois, la copropriété, terme dans lequel les enquêtés ne se reconnaissent pas (lorsque l'enquêteuse l'utilise il est récusé), est lourde de menaces : ses organes de décision peuvent gagner en puissance (or les travaux sont de leur ressort) ; le collectif des habitants peut s'en trouver fragilisé. Les faibles revenus de certains copropriétaires très engagés dans le travail pour l'immeuble éloignent cette menace. Mais l'arrimage de la copropriété à la maisonnée apparaît comme la plus sûre des garanties : d'où l'attention prêtée aux règles qui s'y attachent.

ANNEXE DE L'ARTICLE:

Portraits des enquêtés :

José:

Homme de 53 ans. Ancien cuisinier en invalidité. José est divorcé (son ex-femme qui lui reverse une pension). Il a deux enfants de 11 et 14 ans dont il a la garde partagée. Il est locataire et n'a pas les moyens d'accéder à la propriété. Il a été engagé dans l'association de football de son fil. A Macaronade il fait partie du GT « Convivialité » et du Groupil où il a été le gardien du temps lors de la dernière réunion. Son père était maçon et sa mère, mère au foyer.

Françoise:

Femme de 78 ans, ancienne institutrice, a fait une reconversion vers l'éducation spécialisée avant d'être formatrice pour adulte. Elle a été déléguée de la coordination nationale pour le collège unique. Est divorcée et a un fils. Est propriétaire accédante en VEFA. Elle fait partie du CS et du GT « enfants ». Elle reçoit une retraite de de 2 000 euros. Fervente militante, elle « a fait Mai 68 », milite pour « l'antipub dans l'espace public », le droit de mourir dans la dignité, l'autopartage, etc. Elle se définit comme une décroissante.

Sylviane:

Femme de 57 ans, elle travaillait dans la formation qualifiante dans l'économie solidaire. Elle a décidé d'arrêter de travailler : ses revenus lui permettent car elle est propriétaire de deux logements qui lui assurent des revenus. Une fois ses charges fixes payées, il lui reste 500 euros pour vivre, ce qu'elle juge suffisant. Sylvianne est célibataire et a deux enfants adultes. A Macaronade elle est dans le groupe « Financier Juridique » et fait partie du jardin partagé à l'extérieur de la copropriété. Ses parents étaient professeurs d'université. Elle a acheté en VEFA.

Jocelyne:

Femme de 70 ans, elle a été documentaliste dans un collège et est retraité. Elle touche une retraite de 1700 euros. Elle a 4 enfants et est divorcée. Elle est propriétaire d'un appartement en plus de celui qu'elle habite. Elle vient d'entrer au Groupil. Jocelyne fait partie de nombreuses associations d'aide à la personne et d'associations culturelles.

Juliette:

Juliette à 63 ans. Elle est locataire et ne souhaite pas accéder à la propriété. Elle a effectué différents métiers à La Poste et est retraité depuis une dizaine d'année. Juliette a deux fils

adultes. Elle fait partie du jardin partagé en dehors de la copropriété et, à Macaronade, fait partie du GT jardin, et du GT aménagement intérieur. A l'extérieur elle fait partie d'association prônant les déplacements à pieds et l'autopartage. Sa mère était mère au foyer et son père, ouvrier. Juliette a une retraite de 1 800 euros.

Pascale:

A 65 ans et a été éducatrice spécialisée. Elle fait partie d'une association de construction d'habitat partagé pour personnes, principalement âgées, mais qui intègrent d'autres habitants pour créer de « l'intergénérationalité » ; d'une association bouddhiste ; de l'association qui soutient la création de bijoux de sa fille. Elle est propriétaire et est attaché à la propriété qu'elle voit comme un bien transmissible à sa fille. Elle fait partie du CS dont elle a été la présidente. Pascale vit seule et perçoit une retraite de 1000 euros.

Olivier et Corinne:

Olivier a d'abord eu une activité indépendante dans le domaine informatique, puis a monté une entreprise d'écomatéraux avant de créer une entreprise d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'éco-rénovation et de travailler avec l'architecte concepteur du projet. Il fait partie du GT relations extérieurs et du CS où il gère la comptabilité. Il a un bac littéraire, son père était architecte et sa mère professeure d'histoire géo, ils les qualifient comme baba cool. Olivier était militant à Greenpeace. Avec Corinne ils sont propriétaires en PSLA avec leurs deux enfants (8 et 12 ans environ) il a 51 ans et touche 1300 avec le chômage. Corinne est assistante sociale, elle a 44 ans et gagne 2000. Elle fait partie du GT « enfants ».

Franck et Laetitia:

Ils sont propriétaires en PSLA. Lui travaille dans une agence locale de l'énergie qui est une structure associative, son salaire est de 2400 euros et elle est infirmière avec un salaire de 1800 euros. Lui fait partie du GT Relations extérieurs et CS (en est le président) et elle du GT convivialité et enfants. Franck fait du sport au sein de la copropriété. Son père était peintre en automobile et sa mère infirmière. Les parents de Laëtitia tenaient magasin de chaussure. Ils ont deux enfants 8 et 13 ans. Lui est engagé dans association environnementale et association de foot. Elle a 39 ans et lui 41 ans.

Résultats de l'enquête :

Profils socio-professionnels des personnes enquêtées :

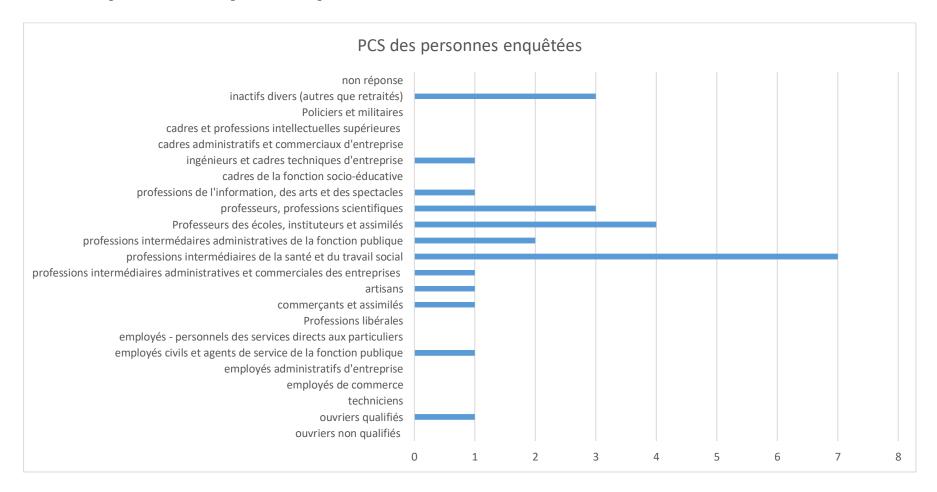


TABLEAU 29 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 26

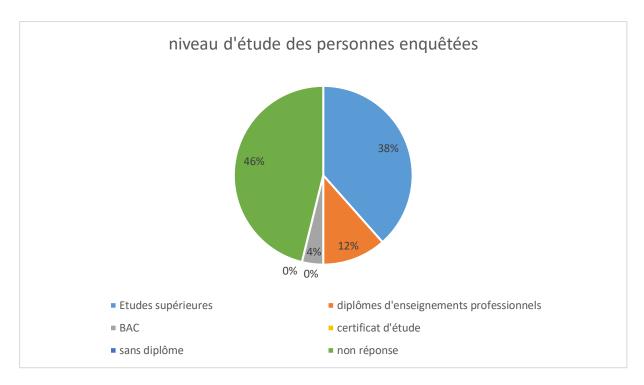


TABLEAU 30 : NOMBRE DE RÉPONDANTS: 26

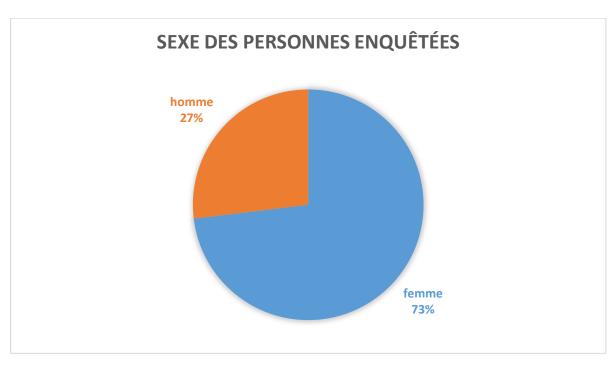


TABLEAU 31: NOMBRE DE REPONDANTS: 26

Données concernant les ménages :

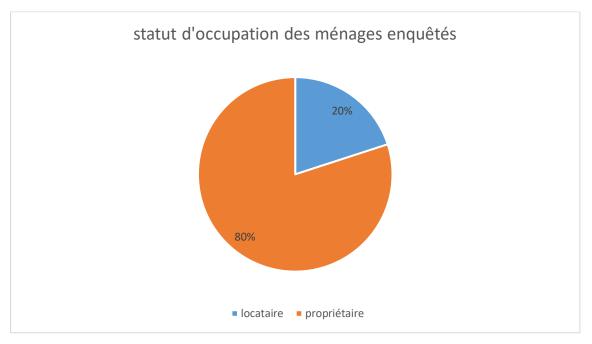


TABLEAU 32 : NOMBRE DE MENAGES RÉPONDANTS: 20

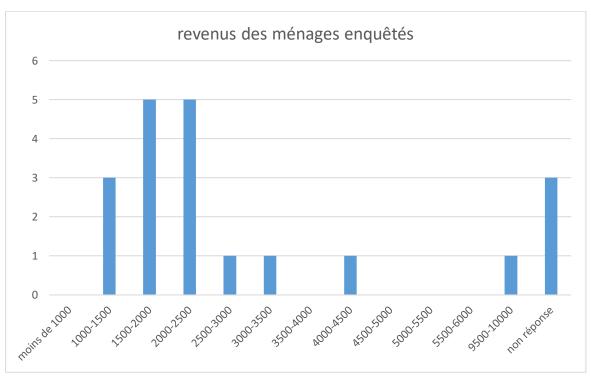


TABLEAU 33: NOMBRE DE MENAGES REPONDANTS: 20

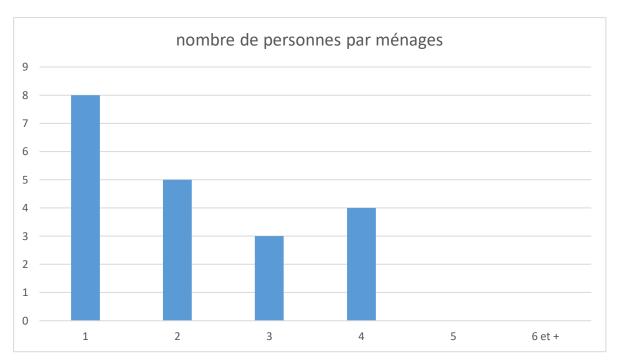


TABLEAU 34 : NOMBRE DE MENAGES RÉPONDANTS: 20

LE TRAVAIL DES FEMMES DANS UNE COPROPRIETE POPULAIRE : COMPLEJO SOLDATI, BUENOS AIRES, ARGENTINE

Emilia Schijman

Introduction

Ce chapitre explore le rôle des femmes dans les copropriétés populaires à partir d'une enquête de terrain menée à Buenos Aires. La notion de « copropriété populaire » fait référence ici aux manières de penser et d'agir en copropriété dans des situations de forte contrainte financière. Une copropriété consiste en une sphère composée d'un certain type d'espace de vie (cadre de voisinage, lieu de travail), un patrimoine (un bien qu'il faut entretenir et possède une certaine valeur) et un déterminant de statut social (un immeuble bien ou mal tenu, des charges non payées sont générateurs de jugements par d'autres et de relations positives ou négatives avec des proches et des voisins)⁸⁵. Ces différentes dimensions agissent sur les manières indigènes d'appréhender les règles de droit qui encadrent formellement la copropriété et qui nous intéressent tout particulièrement ici. Autrement dit, les règles de droit ne sont jamais appréhendées sur un terrain vierge, mais sur un arrière-fond d'usages et de situations économiques, des relations de voisinage et des enjeux de statuts.

Ce chapitre cherche à décrire comment les femmes, principales gestionnaires de ces espaces, mobilisent les règles juridiques, les contournent et les réinterprètent à partir d'un arrière-fond de contraintes et de pratiques économiques. En phase avec la demande du PUCA, il s'agit d'apporter des observations qui puissent nourrir la réflexion plus générale sur les modifications qui s'imposent au droit de la copropriété en France.

Après avoir présenté le terrain et l'enquête (1), ainsi que les modifications récentes de la loi de copropriété (2), ce chapitre restitue un ensemble d'observations de terrain ayant trait aux acteurs et modalités de la gestion (3); à l'économie générale de l'immeuble (4) et aux prises de décision (4). En guise de conclusion, le chapitre revient sur les règles pratiques qui orientent la gestion de cette copropriété.

⁻

⁸⁵ Je m'inspire et élargie ici des réflexions menées par Olivier Schwartz sur l'espace du logement dans la préface à Lambert, A., Dietrich-Ragon P. et Bonvalet C. (dir), *Le monde privé des femmes. Genre et habitat dans la société française*, Ined éditions, 2019.

1/ LE TERRAIN ET L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dix jours durant au mois de décembre 2018, dans un ensemble d'immeubles en copropriété construits par l'Etat dans les années soixante-dix. Je connaissais cet espace pour y avoir mené une première enquête en 2010-2012, sur un autre sujet et dans le cadre de ma thèse. Cette fois, les entretiens ont été la plupart du temps informels et collectifs. Chaque fois que je commençais à discuter avec un copropriétaire sur la gestion des immeubles, un autre surgissait et s'engageait dans la conversation. Tout un chacun a un droit de regard sur la gestion des immeubles, qui est une affaire collective et de voisinage, et le poste de gestionnaire tout comme les savoir-faire se retransmettent de proche en proche. Dans un univers caractérisé par la faiblesse des statuts sociaux et une méfiance généralisée, être à plusieurs était aussi pour eux une manière de mieux se positionner dans le cadre de l'entretien (en se faisant aider si besoin) et de voir « comment cela se passe ailleurs ». Grâce à l'un des agents de terrain de l'Institut du logement, un informateur précieux, j'ai rencontré quelques administratrices d'immeubles qui ont accepté de me raconter le quotidien de leur activité et de me présenter leurs collègues.

Lorsqu'on rentre dans cette immense copropriété, c'est une vraie ville que l'on découvre : 3 200 logements distribués dans des tours et des barres d'immeubles logent environ 17 000 habitants. Les conséquences de l'endettement de la copropriété sont visibles sur les murs et dans les ascenseurs, dans les moisissures qui passent d'un logement à l'autre, dans les escaliers lézardés, les rampes d'accès oxydées et dans les réparations mal menées qui s'ajoutent aux vices de construction. Depuis mon terrain de thèse en 2010-2012, la faible valeur des propriétés s'est maintenue et les occupations sans titre ont été régularisées : l'État mène une campagne intense de transfert et de régularisation des titres de propriété.

En même temps, à parcourir les immeubles, les cages d'escaliers et les cours intérieures, on voit s'intensifier la lutte pour l'appropriation du moindre espace disponible pour loger sa famille, ouvrir en rez-de-chaussée une épicerie ou un atelier, stocker des matériaux, auto-construire une chambre destinée à la location ou à héberger un proche, ajouter aux appartements quelques mètres carrés qui rehausseront le prix de vente. Les personnes que j'ai rencontrées confirment qu'il y a de nouvelles constructions « pour les enfants et les petits enfants ». Depuis quelques années, le nombre de ménages par appartement ne cesse d'augmenter. Au rez-de-chaussée, on trouve des grilles qui privatisent des morceaux d'espaces communs et des maisons auto-construites. Dans les étages, des grillages fermant les couloirs s'ajoutent à ceux qui sont installées devant les portes des appartements, créant des espaces communs, privatifs à deux ou

trois copropriétaires qui s'entendent bien et se relaient pour nettoyer. À parcourir les immeubles, les escaliers, le rez-de-chaussée, on a l'impression d'une lutte de territoires au travers des clôtures improvisées qui marquent des territoires familiaux.

L'architecture de la copropriété est complexe, l'ensemble des tours et petits immeubles tirent l'eau d'une seule et même citerne centrale et partagent un même réseau d'égouts et de gaz. Aussi, puisque les 17 hectares de la copropriété forment une seule et même parcelle, l'entretien des égouts et des citernes est de la responsabilité de la copropriété. Cette solidarité forcée entre les immeubles est redoublée par une organisation des bâtiments en noyaux. Qu'est-ce qu'un noyau? C'est tout simplement le point de croisement de quatre immeubles en étoile, unis par une citerne, des ascenseurs et des ponts aériens qui permettent les circulations des personnes. En cohérence avec cette architecture, le règlement précise la constitution de trois niveaux de gestion. A chaque immeuble, un syndic (avec un délégué et un conseil d'administration). A chaque noyau de quatre immeubles, un autre administrateur. Le Comité de quartier qui devrait les rassembler n'a jamais pu se constituer. « Il faudrait un gouverneur pour administrer la copropriété et un stade de foot pour réaliser les AG », me dit-on sous le ton de la moquerie à l'Institut du logement.

Fatigués de cette interdépendance qui tourne à l'anomie, les habitants d'un des immeubles ont décidé de se « détacher » du noyau en faisant installer un ascenseur privatif et en fermant l'accès aux immeubles voisins. Bien que ce fut un *illégalisme* au regard du règlement interne (il aurait fallu l'unanimité des 3200 unités pour le faire dans les règles!), tout le monde a salué l'initiative et un agent de l'Institut du logement m'en parle comme d'une véritable réussite : l'immeuble est mieux administré, l'endettement a diminué, la sécurité des personnes et des appartements est contrôlée.

Pris au collet par cette architecture qui fait l'objet d'une gestion désastreuse, l'Institut du logement n'a jamais pu se désengager de l'entretien des citernes et des espaces communs. Aussi, une loi de 2001 le contraint à mener une opération de réhabilitation intégrale des immeubles. Depuis peu, cette réhabilitation est « judiciarisée » : plusieurs procès ont rappelé l'Institut du logement à ses obligations, le contraignant à indemniser les syndics plaignants et à établir un programme de rénovation. Remarquons qu'il n'existe aucune politique publique de soutien aux copropriétés, seulement des prêts pour travaux proposés par la banque de la Ville à des taux d'intérêt restant élevés.

2/ LA COPROPRIETE DANS LE CODE CIVIL

Pour connaître le cadre juridique général et les contentieux de la copropriété à Buenos Aires, j'ai interviewé Maître Victoria Loisi, avocate responsable de l'association « *Liga del consorcista* », qui prête conseil aux copropriétaires de la ville de Buenos Aires. L'entretien s'est déroulé sur deux heures sur le modèle du questionnaire administré auprès des juristes étrangers (cf. Annexe), de façon à alimenter la dimension de droit comparatif du présent rapport.

La copropriété concerne près de 73 % des logements de la ville de Buenos Aires. Son évolution juridique est marquée par trois dates importantes. En 1948, pendant le premier péronisme et face à la pénurie criante de logements, l'Assemblée générale vote la loi 13 512 qui habilite la division des immeubles en copropriété et impose une série de normes de base. Cette loi, dite de « propiedad horizontal », est restée en vigueur pendant presque cinquante ans. Ce n'est que récemment que des innovations ont été introduites.

En 2012, la Ville de Buenos Aires crée un « Registre public des administrateurs d'immeubles ». Devant les abus de nombreux syndics, aussi bien dans la prise de décision de travaux que dans les contrats de service, la Ville crée cet organe destiné à enregistrer leur activité et contrôler leur légalité. La loi de référence définit également les conditions de rémunération de l'activité de syndic : seul le suivi d'une très lourde formation technique et juridique annuelle autorise l'administrateur à percevoir une rémunération. A défaut, l'activité doit être bénévole. Cette exigence pénalise les administratrices d'origine modeste qui n'ont pas le temps de suivre ces formations ou qui s'autocensurent. Toutefois, les effets de cette loi sont encore modestes : d'après Maître Loisi, seulement 30 % des syndics sont enregistrés. Troisième date marquante, 2015 : la copropriété entre dans le Code civil et commercial fraîchement modifié. Le « consorcio » (syndicat) est désormais reconnu comme une personne juridique qui peut acquérir des biens et faire faillite. Cela est très récent, et la jurisprudence dira selon quelles modalités cette faillite pourra être organisée et quelle sera son ampleur. Une autre modification importante porte sur les organes de gestion. A l'assemblée générale et au syndic, s'ajoute désormais l'existence facultative d'un conseil de copropriétaires. D'après Maître Loisi, c'est une évolution positive qui simplifie la gestion. D'une part, l'Assemblée peut déléguer au Conseil la prise de décision définitive. D'autre part, celui-ci peut exercer un contrôle sur le syndic, pouvant convoquer l'assemblée s'il ne respecte pas ses obligations (il fallait, auparavant, la majorité des copropriétaires pour le faire). Le conseil sert ainsi d'intermédiaire efficace entre le syndic et les copropriétaires.

Enfin, le nouveau code a voulu pallier la principale difficulté de la plupart des copropriétés : l'atteinte du quorum et de la majorité pour (respectivement) siéger et prendre des décisions. Avec la nouvelle législation, c'est le principe de majorité absolue des présents qui prime, accompagné d'une notification aux absents. Dans les quinze jours à compter de cette notification, les absents ont droit soit de valider les décisions, soit de s'y opposer. Ce délai dépassé, une nouvelle comptabilité des voix est réalisée pour confirmer ou non le vote de l'Assemblée⁸⁶.

3/ LA GESTION DE L'IMMEUBLE : UNE DIVISION GENREE DU TRAVAIL

Plongeons-nous dans le terrain d'enquête, la très grande copropriété de Villa Soldati. Les administratrices d'immeubles sont généralement des femmes qui travaillent bénévolement ou pour des rétributions très basses, équivalentes au montant mensuel des charges communes. Elles sont désignées en assemblée par les habitants et entourées d'un petit cercle de personnes de confiance qui les aident à faire les bilans mensuels, rédiger les actes, faire pression sur le propriétaire indélicat, contrôler les passages et les occupations des logements et enfin, à veiller sur les résidants les plus fragiles. Les anciennes aident celles qui osent prendre la relève. Comme dans l'usine ou l'atelier, le poste se retransmet souvent de mère en fille. La réputation de l'administratrice joue fortement dans l'acceptation des copropriétaires. Les attributs d'honnêteté, de sagesse, la connaissance des coulisses administratives, l'ancienneté sur place forment des éléments favorables. Mais les réputations peuvent se défaire très vite dès la découverte d'un faux titre d'occupation, d'un soupçon de dépense injustifiée.

La dimension du genre joue à plein. Comme dans le travail domestique, ces femmes sont au devant du travail de gestion. Rappelons que la gestion des budgets familiaux obéit à une certaine division des rôles en fonction des milieux sociaux. Comme le résume Isabelle Guérin, la responsabilité est féminine dans les milieux défavorisés lorsqu'il s'agit de gérer le manque et la pénurie, la responsabilité est en revanche masculine lorsqu'on s'élève dans la hiérarchie sociale et que le budget dépasse le strict nécessaire. Dans la sphère de la copropriété aussi, c'est donc le « matriarcat budgétaire » qui prévaut, pour reprendre la belle expression de Michelle Perrot. Les grands-mères sont le pivot de la copropriété dans la mesure où elles assument la

⁸⁶ L'experte insiste sur l'absence de considération, dans cette évolution législative, du droit des minorités et du sort des personnes seules, souvent âgées, qui sont les plus fragiles et qui n'ont pas les moyens de porter un litige devant une justice qui de surcroît, est extrêmement lente.

gestion du budget. Elles sont chargées de récupérer les charges communes et d'en faire une gestion parcimonieuse.

Mais ici comme ailleurs, « cette lourde responsabilité consiste surtout en l'obligation de gérer l'incertitude et le manque » (Guérin). Qu'un problème ou un déséquilibre financier apparaisse, on l'accusera sans tarder d'être voleuse ou mauvaise gestionnaire. Elle devra alors faire la tournée des étages pour recouvrer les dettes et montrer que les comptes sont faits et bien faits. « A l'exercice permanent de l'équilibrage des recettes et des dépenses se rajoute la corvée permanente et humiliante de persuasion et de contrôle, l'obligeant souvent à exercer une main de fer » (Schwartz, 1990, cité par Guérin idem). En effet, j'ai remarqué que toutes ces femmes avaient une certaine force et dureté de caractère, une disposition à l'affrontement qui, soutenu par un fort enracinement local, leur permettent d'affronter des voisins indélicats, les débiteurs chroniques et les petits voyous. L'attachement à l'immeuble et surtout l'appartenance à un réseau de relations de proximité explique leur investissement dans la gestion et la durée dans le poste. Cette appartenance est un point d'appui, un support pour asseoir leur autorité sur l'immeuble et contrebalancer la faiblesse des ressources monétaires qu'elles gèrent.

3.1/Les compétences mobilisées

Prolongement/continuation du travail domestique, il n'est pas rare que les administratrices évoquent un savoir-faire profane, non professionnel : Mirta, une administratrice de 75 ans, me raconte qu'ils ont employé pendant un temps une administratrice qui avait suivi une formation en gestion. « Elle coûtait 1000 pesos par mois. Puis, on s'est rendu compte qu'on n'a pas besoin de faire des études pour faire cela. On sait faire. On sait tous compter. Avec cette administratrice professionnelle, il y avait des dettes et elle ne faisait rien. Alors, nous avons pris le volant avec Irma ». Une autre propriétaire, Louise, qui a géré pendant 25 ans son immeuble « tout en étant femme au foyer », m'explique comment elle a appris sur le tas. « Quand j'ai a commencé, je ne savais rien. J'allais à l'Institut du logement pour demander. Je n'avais pas d'études. Mais viens me faire un scandale pour les comptes, il était impossible que tu arrives! », rajoute-t-elle prenant une posture vaillante.

En même temps, les femmes remarquent la *mobilisation ou conversion des compétences* professionnelles acquises dans leurs anciens emplois. Ces compétences en disent long sur les qualités requises pour ce travail : Graciela (78 ans) évoque les cours de psychologie qu'elle

devait suivre en tant qu'assistante en maison de retraite pour la Ville de Buenos Aires : « Je l'applique beaucoup ici. Je me guide d'après le sentiment de chacun [« Me guio por el sentimiento de cada uno »]. ET en maths, je n'ai aucun problème ». Pour Adolfo, collaborateur d'un autre immeuble, administrer c'est « devoir se battre tout le temps. C'est comme la politique, tu vois ? ». Persuasion, souci des autres, paperasse et comptabilité, les administratrices se débattent entre le care, le travail politique et la gestion des finances (moneywork)⁸⁷.

3.2/ Le sens donné à l'investissement dans l'immeuble

La plupart des administratrices font partie d'une génération de femmes qui habite depuis au moins 25 ans sur place et s'active sur toutes les scènes sociales : l'immeuble, le centre de santé, l'Institut du logement, la cantine, la poste. On peut décrire leurs activités à travers des pratiques économiques qui débordent les rôles habituels prescrits : s'occuper de sa famille, faire ses courses, se lier au voisinage. Ces rôles caractérisent l'auto-organisation des femmes pour survivre, trouver des solutions à l'abandon des services publics, mais aussi pour se valoriser, pour construire des petites différences, pour gagner une place dans les réputations, tenir son rang dans un groupe d'appartenance. Leur investissement dans l'immeuble s'inscrit dans cet arrière-fond de rôles et cette « division morale du travail » qui hiérarchise les qualités morales et sociales de chacune d'elles et les valeurs économiques qu'elles sont capables de produire.

Cet investissement vise donc moins à « patrimonialiser » la copropriété qu'à assurer un minimum de sécurité et un mode de vie respectable. Pour les plus anciennes des administratrices (soit la plupart de cet univers), c'est l'habitabilité qui est en jeu, voire la respectabilité de la communauté de l'immeuble⁸⁸. Cette activité permet aussi à ces femmes d'être exonérées du paiement des charges communes et d'exercer un contrôle direct sur quantité de ressources locales, venant compléter leurs maigres retraites et/ou les ressources qu'elles tirent de la garde de leurs petits-enfants (souvent payée en nature). Pour Yolande (70 ans), c'est un vrai travail

_

⁸⁷ Étudiant la situation des foyers canadiens de Toronto, Sandra Collavecchia suggère d'inscrire le travail réalisé par les femmes autour de la gestion des finances (« moneywork »), dont elle met en évidence le caractère « genré », dans les contraintes relatives au labeur domestique. Cf Les comptes amoureux : une ethnographie des finances conjugales Agnes Martial, Belleau Hélène, Henchoz Caroline. L'usage de l'argent dans le couple : Pratiques et perceptions des comptes amoureux. Perspective internationale, L'Harmattan, pp.219-258, 2008, Questions sociologiques. Voir la contribution de Collavecchia à cet ouvrage « Doing moneywork… ».

⁸⁸ Aucune de celles que j'ai rencontrées (environ 7 ou 8) n'envisageait de quitter le grand ensemble.

qui compte à la fin du mois. Elle a commencé à travailler pour l'immeuble il y a dix ans, lorsqu'au décès de son mari, elle découvre les nombreuses dettes criantes qu'il lui lègue. Ayant toujours travaillé au noir (elle tenait avec son mari une entreprise de montage de luminaires dans leur appartement), sa retraite est faible. Les voisins lui proposent alors de distribuer le courrier pour gagner quelques sous, puis de prendre en charge l'administration. Elle acceptera quand Pina, ancienne administratrice, lui promet de la seconder en faisant tous les mois les bilans comptables, et à condition de pouvoir continuer à garder son petit-fils, en échange de quoi sa fille lui paye en « marchandise » (des aliments tirés du programme d'assistance...). « Tout le monde me connaissait. Même les crapauds nous connaissent ici! »

3.3/ Le turn-over

Si ce poste bénévole peut être occupé jusqu'à 10 ou 15 ans (elles sont fières de me dire qu'on ne les laisse pas démissionner), le turn-over est important dans les immeubles où les dettes s'accumulent, les statuts d'occupation varient et les habitants tournent. Dettes-contentieux-abandon de poste, le cycle est toujours le même, les syndics sont défaits par les dettes. Comme dans l'affiche suivante, collée au RDC d'un immeuble.

Aux copropriétaires

A partir du 1^{er} septembre je démissionne en tant qu'administrateur.

Les raisons :

Manque de coopération des gens qui objectent que je pars en vacances, problèmes de tuyauterie que j'essaye de résoudre, mais certains ne l'entendent pas ainsi ; on leur demande de faire le ménage pour solder leur dette et ils ne s'en soucient pas, les gens qui viennent d'arriver ne se soucient de rien. Bien sûr, c'est plus facile de se froisser pour ne pas payer, non comme d'autres qui payent religieusement et font face aux dépenses de ceux qui ne veulent pas le faire, des gens qui pensent qu'on perçoit/collecte des fortunes. C'est pour cela qu'il n'y a pas d'argent pour payer les travaux dans l'immeuble, l'électricité, ou donner de l'argent au noyau.

Pour tout cela, et d'autres raisons, je laisse ma place à une autre personne, espérant qu'elle se fera payer.

Source : affiche collée dans les escaliers d'un tour.

C'est ainsi qu'une ancienne habitante fraîchement à la retraite ou une jeune propriétaire désireuse de tirer la copropriété vers le haut finissent par prendre en main la gestion quelques mois ou un an durant. « Prendre les rennes », « prendre le volant », les expressions utilisées disent long sur l'entrée de l'immeuble dans une carrière descendante. Mais la tâche est ingrate, identifiée au « sale boulot », un fardeau lourd à porter qui se télescope avec le temps dédié aux enfants et/ou avec le travail salarié ou indépendant. « Tu prends l'administration avec enthousiasme et peu à peu tu te fatigues. Tu reçois des insultes, tu ne dors pas, tu ne mange pas, tu ne peux pas aller faire les courses car on t'arrête sans cesse. On te crie que tu es voleuse. On se méfie », me dit Natalia, 40 ans, quelques mois après avoir démissionné.

Dans l'immeuble voisin, Mirta (78 ans) est à la tête d'une commission de cinq propriétaires qui tiennent ensemble le syndic. Il n'est pas question de se présenter comme administratrice. Elle est fatiguée de gérer des situations ingérables. D'une part, le montant de charges est dérisoire : 200 pesos par mois, soit l'équivalent d'un kilo de poulet ou de fromage! D'autre part, sur un étage, une famille menaçante a squatté les couloirs pour prolonger son appartement et loger les siens. Les vieux sont dépassés et cette fois, tout le monde a peur.

Que le poste d'administrateur reste longtemps vacant, les débiteurs, occupants sans titre et/ou locataires stables, se saisiront de l'aubaine pour se hisser dans l'échelle des statuts d'occupation. Ils seront mandatés par l'assemblée, car on les connaît de longue date et on peut leur faire confiance. Ce fut le cas pour le successeur de Natalia qui a vu là une opportunité pour effacer ses dettes. Et Natalia de me dire « *imagine à quel point les gens ne lisent pas les bilans d'activité! Ils ont choisi des débiteurs* ». Tandis qu'au sociologue, on dit que les débiteurs ou occupants sans titre « n'ont ni voix ni vote », les cas abondent où l'un et l'autre ont pris peu à peu des positions de pouvoir jusqu'à devenir gestionnaires de l'immeuble.

4/ L'ECONOMIE GENERALE DES IMMEUBLES

Les recettes étant faibles et aléatoires, cette gestion de l'incertitude exacerbe les exigences d'anticipations et oblige à imaginer des méthodes de gestion et de sécurisation spécifiques (Guérin, op. cit.). L'économie de l'immeuble tient ainsi sur plusieurs piliers : le cloisonnement des flux (telle source sert à telle fin) et des formes d'épargne ; une répartition des tâches en échange des dettes ; un examen des situations particulières, assortie d'une évaluation sur la bonne foi ; et l'exercice d'une contrainte physique, individuelle et collective.

Entre fierté et lassitude, Graciela (75 ans) me dit qu'elle « fait beaucoup avec très peu ». Elle cohabite avec sa fille et sa petite fille, et tire quelques revenus de la garde d'une autre petite-fille qui habite à l'extérieur du quartier. Avec les 350 pesos mensuels de charges communes, « je fais des acrobaties (malabarisme) ». Elle jongle pour faire tondre le gazon, faire le ménage, réparer les pannes d'ascenseur, changer les portes régulièrement vandalisées ou cassées. Chaque ressource compte et les celliers et locaux en RDC sont loués pour augmenter les recettes du syndic. Pour ne pas épuiser la caisse commune en embauchant du personnel et en même temps éviter que les dettes des copropriétaires ne s'accumulent, elle distribue des tâches d'entretien en échange de portions de dettes, voire moyennant la déduction d'une part du montant des charges communes. Toutes ces activités sont payées au noir et au rabais.

Pour le ménage, Graciela a recours à une jeune femme propriétaire « qui a besoin de travailler. Je lui paye et c'est une manière de l'aider ». C'est un contrat au noir. Une autre jeune femme ne peut pas payer les charges et assure dès lors la propreté du jardin. Ce n'est pas du tout une peine ou une punition qui est donnée, c'est plutôt un paiement en nature où l'on paye de son corps et de sa personne. Un autre propriétaire est serrurier. « Pareil. Si une serrure est cassée (cela arrive trop souvent), il la répare et ce mois-là, il ne paye pas les charges communes ». Il faut payer, collaborer, participer coûte que coûte. Il en est ainsi pour cette jeune femme qui sort de prison et ne trouve pas de travail. « Quand elle peut, elle me donne (acerca) 100 pesos. Mais elle collabore. Quand il y a des gens bizarre, elle les met dehors ». L'immeuble fonctionne dans une économie en cercle fermé. Dans l'immeuble voisin, Elba propose de payer les charges en plusieurs mensualités aux propriétaires en difficulté et offre des prêts si des travaux dans l'appartement s'imposent. Puis, un peu partout, on voit les administratrices qui tentent d'imposer des tâches en compensation de fractions de dettes et de calculer le prix de ces tâches. De ceux qui ne peuvent pas payer, que peut-on exiger en échange ?

Dans l'extrait de « main courante » qui suit, rédigé en 2007, les assistantes sociales de l'Institut du logement notent la distribution de tâches, l'évaluation faite par le voisinage, les conflits qu'elles suscitent. On voit que les règles de la circulation monétaire (qui doit quoi) et de la distribution des tâches (qui fait quoi en échange d'une part des charges communes) sont l'occasion de vifs conflits, mais expriment aussi des attentions et des solidarités.

4.1/ La répartition des tâches et des corvées

- -Diana distribuera les lettres et surveillera les personnes qui font le ménage en échange de dettes de charges communes (Jimenez du 8 F et Comacci du 8 D). Aussi, elle encaissera les charges quand l'administrateur n'est pas là.
- -Carmen (la negra) est à disposition de l'administrateur si besoin.
- -Horacio et Salvador n'ont pour l'instant aucune tâche assignée dans le conseil de l'immeuble.
- -Alejandro, l'administrateur, encaisse les charges et joue le rôle de caissier. Apparemment, c'est ce que demandent les voisins qui lui font confiance.

Les voisins sont inquiets concernant la question des dettes. Nous leur proposons de faire deux circulaires différentes, l'une pour les logements en propriété privée, l'autre pour les logements non transférés.

- 31/10 : Réunion informelle avec administration portant sur les demandes d'échange de dette contre travail (pour les appartements sans capacité de régulariser leur payement).
- 8 « F » Mme. Jimenez réalise en ce moment cet échange. Elle propose : 150 pesos (échange pour nettoyage de l'immeuble) + 50 pesos (en liquide) + 25 pesos (charges du mois). La proposition est acceptée par l'administrateur.

Accord. Elle fera le ménage entre deux et trois heures par jour quatre fois par semaine. On lui déduira 150 pesos de la dette par mois.

5 « F » Julio Lopez. Il doit 4175 pesos. Il sort les poubelles, mais le montant du remboursement (?) n'est pas fixé. De plus, ils veulent parler avec la famille puisqu'ils ne sont pas satisfaits de la façon dont il ramasse les poubelles (il ne respecte pas les horaires). Ils proposent un mois d'essai... Ce sera tous les soirs de 20h à 21h.

Accord sur le montant : 150 pesos par mois en échange de l'activité.

Collecte poubelles (échange dette) + 25 pesos par mois. Aussi, ils vont lui demander s'il peut peindre l'immeuble.

- 10 D. Ils n'acceptent pas que la dette soit échangée avec du travail.
- 4 D. Mme Dadassio. Elle doit 4.061 pesos. Jardinage. Une heure par jour six fois à la semaine. Elle commencera le 15 décembre : pour les 15 jours du mois de décembre on lui soustraira 150 pesos de la dette. (Pendant les fêtes, beaucoup de poubelles s'accumulent dans les jardins). En outre, ils lui proposeront de faire des tâches de maçonnerie.

Une des préoccupations exprimées dans la réunion, c'est la saleté du quartier. « Espaces verts » de la Mairie coupe la pelouse, mais ils ne la ramassent pas. Les containers sont insuffisants, ils débordent de déchets.

Se renseigner sur une possible articulation avec Hygiène Urbaine pour améliorer la propreté du quartier.

12/03: Réunion informelle avec l'administrateur. Il vient à l'IVC prendre les plans d'effacement des dettes. Il nous dit que les voisins sont très mécontents de la manière dont Mme Daddasio met en œuvre l'accord avec le Syndic. Voisin du 2ème, M. Cuevas, nettoie toujours le jardin et il veut remplir cette tâche. L'administrateur a parlé à trois reprises avec Daddasio et il dit toujours « oui », mais il ne fait pas le travail. On ne l'a vu que deux ou trois fois depuis le 15 décembre. Apparemment, Dadassio lui a expliqué qu'il n'a pas pu respecter l'engagement, puisque il a profité de l'opportunité de petits boulots.

15/03 : Plainte d'une voisine sur l'administration : ce sont les amis et la famille qui sont employés du syndic. Par ailleurs, le trésorier dit que l'argent est dans un compte en banque et l'argent est chez elle en liquide.

On a fractionné l'immeuble en 4 parties et 4 voisines faisaient le ménage en échange des dettes des charges. Une de ces voisines a continué à faire le ménage une fois remboursée sa dette. C'est pourquoi elle a un solde en sa faveur enregistré dans le livre de comptes. M^{me} Gladys Garcia, membre du Conseil, aurait suggéré à l'administrateur d'embaucher une autre personne pour faire le ménage, mettant en question le rendement de la femme qui fait le ménage depuis très longtemps, M^{me}Marta (7° O). L'administrateur aurait dit qu'il n'y a pas assez d'argent pour embaucher une autre personne. La relation entre Mme García et l'administrateur n'est pas bonne.

18/09: Entretiens appartements 4° P et 2° O. Notification de visite au 2° P et 1° P. Nous avons observé qu'ils ont commencé à faire des réparations des escaliers (Génial!!!!!!!)

11/10 : On croise Lidia, la femme de l'administrateur. Ils font des réparations avec l'argent du syndic et pour l'instant ils n'ont pas demandé de matériaux à l'IVC. Elle a raconté que plusieurs voisins ont bénéficié de plans d'effacement de dette et que le travail que nous sommes en train de faire est très utile.

Toutes ces notations sont étonnantes tant elles confirment que la corvée est une façon de payer sa dette envers le syndicat, un échange entre un passif et un travail, un accord que les administratrices proposent, confirment, négocient, surveillent. Néanmoins, la valeur de cette corvée est faible et aléatoire. Dans l'extrait cité, les prix de l'heure oscillent entre 3 et 10 pesos, le salaire minimum horaire étant de 18 pesos. Pourquoi certains sont-ils mieux payés que d'autres ? Pourquoi le jardinage est-il mieux payé que le ménage ou la sortie des poubelles ? D'où l'accusation de favoritisme.

Mais comment fixer un prix ? A qui donner priorité parmi tant d'endettés ? Comment s'assurer d'une continuité dans les tâches ? Pour le travail de ménage, on payait en 2005 environ 150 pesos, dont 45 étaient versés de la main à la main, « une aide pour acheter du lait », me confirme une voisine. Elle se soumettait aux signalements et aux plaintes des habitants, dans une relation de service qu'on pourrait juger humiliante. Or, elle jouissait d'une réputation exceptionnelle dans la cité parce qu'elle travaillait honorablement à rembourser sa dette. D'autant que cette modalité de remboursement ne peut être étendue à tous les endettés, sinon on risque de voir des centaines de femmes faire le ménage dans les couloirs. Ainsi, au regard des gens qui ont de l'argent, ce travail peu paraître un peu humiliant, mais du point de vue des endettés qui risquent de perdre leur logement, c'est une chance qu'ils aimeraient saisir. Ceux qui le font réellement sont partagés entre l'honorabilité de payer leur dette, les remarques désobligeantes de certains voisins et les opportunités de trouver des offres rémunérées par ailleurs.

Sur ce point, la « main courante » nous montre des disputes aussi bien sur le respect des horaires, la bonne réalisation du travail que sur la personne méritante. Car sur les corvées, il y a aussi une certaine concurrence : « M^{me} Gladys Garcia aurait suggéré à l'administrateur d'embaucher une autre personne pour faire le ménage, mettant en question le rendement de la femme qui fait le ménage depuis très longtemps, M^{me}. Marta (7° O). L'administrateur aurait dit qu'il n'y a pas assez d'argent pour embaucher une autre personne ». Cela ne se passe pas sans conflits. Lorsque la tâche est réalisée de façon peu satisfaisante, on ajoute une tâche supplémentaire à faire : de la maçonnerie, la peinture de l'immeuble. On peut aussi penser que plus la dette porte sur une longue durée, plus les tâches s'accumulent avec un prix horaire plus faible.

La main courante nous montre aussi à quel point la surveillance s'exerce au quotidien. Les accords non honorés sont dénoncés par le voisinage, en particulier lorsqu'ils sont abandonnés

au profit d'une occasion de travail qui se présente par ailleurs. Du point de vue du débiteur, la moindre opportunité de travail est plus attrayante, car celui-ci sera payé immédiatement en argent liquide. La corvée est en concurrence avec le payement en argent comptant que certains peuvent trouver soudainement (les « opportunités »). Il ne se substitue pas complètement à celui-ci, puisqu'on peut remarquer que dans beaucoup d'accords, la corvée est complétée par un versement en liquide. Remarquons que les syndics jouent de l'ambigüité au moment de signer ces plans d'échange de dettes, par peur d'être assignés en justice pour travail dissimulé.

4.2/ Le recouvrement des dettes

Tous les lundis de 18 à 20h Graciela installe son « bureau de recouvrement » au RDC. Elle est accompagnée par Louise, ancienne administratrice, « pour que personne ne fasse le malin », dit-elle. Cela leur permet d'éviter les vols et d'intercepter les débiteurs qui se glisseraient dans l'ascenseur sans mot dire. Lorsque personne ne descend, le passage appartement par appartement s'impose. Puis, l'argent liquide est gardé précieusement dans un coffre fort chez l'administrateur.

A ceux qui ne peuvent pas payer, Graciela demande de venir en parler et de lui en exposer les raisons. Comme cette mère célibataire avec un fils autiste : « Elle se défend en faisant des travaux de couture, elle n'a personne pour l'aider, alors elle vient et me paye ce qu'elle peut. Je prends en compte sa situation ». Donner un peu de liquide et collaborer avec une tâche, c'est un signe de bonne foi. C'est cela qui importe. « Ils ont la volonté de payer et d'aller à l'avant ». A l'inverse, « si je sais qu'il peut payer, je fais pression ». Elle scrute alors le train de vie : « possèdent-ils une voiture? Un abonnement télé? Partent-ils en vacances? » Une administratrice voisine, Elba, ajoute : « Il y a des culottés qui ne payent pas et ont des voitures 0 KM. Alors je dois payer pour eux?! Non.». Pour chaque compte, elle regarde les situations particulières : être en bonne santé ou malade, travailler ou devoir fouiller dans les poubelles, cela permet de discerner la bonne foi et d'accepter ou non « de payer pour eux ».

Les budgets des familles sont donc sous surveillance continue. Les départs en vacances, les caddies de courses, les cigarettes, les voitures, les habits, chaque poste budgétaire est surveillé au regard des dettes. Les dépenses n'allongeraient-elles pas les dettes de tous envers tous ? Les dépenses ostentatoires à usage personnel suscitent à la fois l'indignation morale, la peur des conséquences sur d'autres proches (et si tout le monde se mettait à acheter ?), un effet boule de neige pourrions nous dire, qui d'un côté repousserait le remboursement des dettes et de l'autre, augmenterait le niveau des besoins sociaux et des dépenses. Alors, on fait appel à la contrainte

juridique ou physique, pour sanctionner les débordements budgétaires, l'argent dépensé hors du contrôle des autres.

Quels sont les moyens de contrainte? Graciela est fière de me dire qu'elle se conforme au règlement interne. « Je suis beaucoup le règlement de copropriété. Du 1^{er} au 10 du mois on paye les charges communes. A partir du 11 commence à courir la dette avec intérêt ». Or, tout comme Elba, elle applique un intérêt de 10 % aux débiteurs de mauvaise foi. Le règlement n'énonce pas cet intérêt presque usuraire, mais renvoie à une valeur de référence tenue par la Banque centrale (aujourd'hui 3,5%).

Plus leur pouvoir de contrainte est faible, plus les punitions risquent d'être lourdes. Qu'en estil du recours en justice ? Comme le dit une ancienne administratrice, le coût d'un avocat engagé pour assigner un débiteur en justice est plus élevé que le montant de la dette éventuellement recouverte. L'aide juridictionnelle gratuite pour l'immeuble faciliterait les choses. A défaut, c'est surtout dans des relations de pouvoir direct, locales, que l'exécution contractuelle se réalise. Les matériaux de terrain permettent d'observer l'exercice d'une contrainte physique qui s'exécute sur les biens du débiteur, sur son corps et sa personne, une sorte de pénalité civile. Toute une gamme de pénalités et de chantages vise à corriger les dettes de charges communes avant la saisie de la justice. Être endetté sur un temps long, c'est ainsi perdre le droit à des réparations, au nettoyage de son escalier, à la distribution du courrier, à l'encaissement des charges, aux plans d'échelonnement de dettes. C'est être écarté des assemblées du syndic, subir des traques dans les escaliers et tous les lieux publics de la cité, voir son nom affiché sur des listes noires. Au-delà d'une certaine limite, on dénonce publiquement la dette, pour limiter l'éparpillement du crédit et redresser ainsi les flux monétaires. Car dans cette économie de la dette, chaque budget est relié aux autres, une forte interdépendance trouble la liberté apparente des individus et des maisonnées⁸⁹.

5/ LE FINANCEMENT DES TRAVAUX ET LES PRISES DE DECISION

Lorsqu'on parle ici de travaux, on fait référence à l'entretien essentiel au bon déroulement de la vie de l'immeuble : entretenir les ascenseurs, changer les luminaires, refaire les membranes des toits, changer les serrures. Le remboursement d'une grosse dette ou le gain obtenu dans un procès contre l'Institut du logement sont alors l'occasion de les entreprendre. En dehors de ces

_

⁸⁹ « L'économie des choses est ainsi encastrée dans une économie relationnelle et cette économie relationnelle, incarnée dans le crédit, vient troubler le jeu du bazar et la liberté apparente qui y règne » (L. Fontaine, *L'économie morale, op. cit.*, p. 259).

moments, les administratrices sont contraintes d'épargner sur plusieurs mois et sacrifier certains postes budgétaires. L'ascenseur étant tombé en panne pendant trois mois dans l'immeuble de Yolande, environ 150 personnes se sont trouvées bloquées chaque matin !90 Malades et personnes âgées devaient alors monter et descendre dix ou quinze étages par jour, ou bien rester enfermés et offrir quelques sous aux jeunes de l'immeuble pour qu'ils fassent à leur place les petites commissions et les courses. Yolande a décidé de supprimer le personnel de ménage, elle a réduit les dépenses au minimum, c'est-à-dire à la facture d'« électricité », et a fait un emprunt à sa fille pour réunir les arrhes nécessaires au lancement des travaux 91. Comme dans la plupart des immeubles, le technicien choisi n'est pas celui qui offre le devis le plus accessible, mais celui qu'on connaît, qui est à portée de main et qui consent à faire crédit. Tout est au noir, et on signe une simple feuille de papier qui vaut contrat, une forme de certification d'un état des droits qui évite les ambigüités et les conflits. Au moment où je la rencontre, Yolande vient de finir de payer les travaux d'ascenseur et compte embaucher à nouveau une personne pour le ménage.

Comment les décisions sont-elles prises ? Il est rare que la décision sur ces travaux se prenne en assemblée générale. Une pratique courante consiste à passer étage par étage, expliquer les travaux qui doivent être réalisés et présenter les devis. C'est de proche en proche qu'on fabrique alors le consensus. A quoi servent alors les assemblées générales ? « Pour cancaner ! », répond Elba, déclenchant l'éclat de rire de toutes les femmes présentes. Et d'ajouter : « Tu nous gonfles avec tes assemblées ! ». Lorsqu'elle convoque l'assemblée (généralement une fois à l'an pour renouveler son mandat), les décisions sont prises avec les présents et elle est fière de respecter les deux demi-heures réglementaires pour, respectivement, commencer à délibérer et valider le vote de la majorité. Chacune interprète et puise dans la loi sur la copropriété à sa façon. Dans l'immeuble de Natalia, « plein de choses sont décidées en assemblée, mais d'autres sont décidés par nécessité ». Elle veut dire par là qu'il y a deux systèmes de décision : l'un porte sur les travaux considérés comme « accessoires », superflus, que l'on discute en assemblée ; l'autre porte sur les urgences qui sont traitées au fil de l'eau, décidées par l'administrateur ou à l'intérieur de son cercle de confiance.

⁹⁰ Les administratrices estiment qu'entre 5 et 6 personnes habitent en moyenne par appartement.

⁹¹ Puis, d'un mois à l'autre, que le taux des débiteurs et retardataires augmente (20% en moyenne), Yolande doit avancer de l'argent en propre pour honorer la traite au technicien.

Graciela et Yolande convoquent une assemblée en début d'année pour renouveler leur mandat. Elles proposeront exceptionnellement une deuxième assemblée en cours de l'année s'il faut faire une réparation importante et coûteuse, comme le changement de pièces de l'ascenseur. Le quorum n'est jamais atteint, mais l'on siège quand même : « il n'y a pas beaucoup de monde qui descend, en général ce sont ceux qui payent et en particulier, les vieux », lance l'une d'elles. En bas de chaque convocation, Graciela note : « l'absence vaut adhésion aux décisions prises par l'assemblée ». Autrement dit, le silence vaut accord. On adopte alors la décision votée par ceux qui sont présents et personne n'a le droit de se plaindre. Dans son immeuble, ce principe vaut loi, le mandat tacite qui oriente le déroulement des assemblées est un système adapté aux multiples urgences qui scandent la vie des immeubles.

Enfin, si seuls les propriétaires peuvent théoriquement voter et administrer, celui qui s'occupe de l'immeuble, qui agit en copropriétaire et en bon voisin, qui fait preuve d'honnêteté et de sollicitude envers les autres peut voter et même se hisser au rôle de gestionnaire. Le titre de propriété n'est pas alors une condition exclusive de l'appartenance au système de décision de la copropriété; une série d'actions ont la capacité de créer des droits de parole, de vote et de décision. Plus que le titre de propriété, c'est le fait d' « agir en copropriétaire » qui est en mesure de modifier le statut individuel. « Les gens choisissent en fonction du visage » (« la gente elige depende de la cara »), me dit Natalia. « Il y a des locataires qui habitent depuis 20 ans, alors les gens le connaissent et ils pourront voter; mais on ne permettra pas au nouveau locataire de le faire ».

Si l'on reprend la distinction entre système de décision (comprenant ceux qui juridiquement ont droit de parole et vote aux AG) et système de voisinage (ensemble de relations de proximité et confiance), on voit à quel point les deux se contaminent et s'emmêlent. Non seulement les décisions peuvent se transformer subtilement, de proche en proche, dans les réseaux de voisinage et les cages d'escalier (cf. Lefeuvre, supra). Dans certaines circonstances, lorsque l'économie générale de l'immeuble est en crise, on voit les systèmes de décision et de voisinage se rapprocher jusqu'à se confondre, l'administration pouvant elle-même être dirigée par un résident de confiance qui n'a pas le statut de copropriétaire.

6/ OBSERVATIONS FINALES

Les quelques observations et réflexions qui précèdent montrent, d'une part, le développement d'une économie en cercle fermé, informelle, dans laquelle les administratrices se saisissent des

différents moyens d'échange pour créer de la valeur et maintenir la copropriété à flot ; et d'autre part, on voit la force du droit comme un motif (parmi d'autres) de l'activité sociale, à partir duquel ces femmes agissent, soit dans l'attente d'une garantie publique d'exécution des engagements, soit dans l'évitement des sanctions légales (soit des deux à la fois). Comme le dit Max Weber, cette appréhension du droit est guidée par le souci de garantir les intérêts en jeu dans une activité sociale qui est en quelque sorte extérieure au droit. Ainsi, on sait que certaines administratrices engagent un procès contre l'Institut du logement pour le contraindre à honorer ses obligations de réhabilitation des immeubles ; qu'elles jouent de l'ambigüité dans les plans de renégociations des dettes pour éviter d'être assignées pour travail dissimulé ; qu'elles font des accords « au black » avec les artisans du coin tout en certifiant par écrit l'état des droits de chacun.

Cette présence du droit n'est donc pas celle d'une règle fixe, immobile, qu'on viendrait appliquer tel quel dans la pratique ou simplement contourner. L'enquête montre comment les individus s'approprient des règles, les *recréent* sur le plan empirique, les mobilisent d'une manière qui leur est familière sous la forme des « règles pratiques ». Une fois que la loi est « devenue familière », lue au prisme des exigences matérielles et des valeurs partagées, « le sens originel [peut tomber] totalement dans l'oubli, ou se dérober par suite d'un changement de signification » (Weber, Didry). Car ces interprétations s'enroulent dans les transactions sociales, dans les échanges de la vie matérielle, dans les réseaux d'obligations et d'attentes qui caractérisent la vie sociale (Schijman, 2019). Ce pourquoi, « en tant que recréation de la règle de droit par les agents », la règle pratique est porteuse d'éventuelles innovations juridiques (Weber ; Piana, Wagener, Schijman, op. cit.). L'usage du règlement interne et de la loi de copropriété en offre des précieux exemples.

Nous avons vu comment les copropriétaires d'un des immeubles, fatigués de la solidarité forcée qui les enchaînait au « noyau », ont décidé de s'en détacher en fermant les accès et en installant en ascenseur privatif. La décision a été prise en assemblée par l'ensemble des copropriétaires et les modifications ont été enregistrées chez un notaire, mais la condition d'unanimité au niveau du « noyau » (les quatre immeubles de la copropriété) requise par la loi, a été contournée. Citons une autre règle pratique. Si théoriquement seuls les propriétaires peuvent voter lors des assemblées et administrer la copropriété, dans les faits, celui qui s'occupe de l'immeuble, qui « agit en copropriétaire » et en bon voisin, qui fait preuve d'honnêteté et de sollicitude envers les autres peut se hisser au rôle de gestionnaire. Le titre de propriété n'est pas alors une condition exclusive de l'appartenance au système de décision de la copropriété. Une

série d'actions ont la capacité de créer des droits de parole, de vote et de décision. Il arrive ainsi que les locataires et occupants prennent une place particulièrement importante.

Si l'on regarde de près le déroulement des assemblées générales, on découvre que la règle du quorum est désuète et celle de la majorité est remplacée par le « mandat tacite ». En bas de chaque convocation, Graciela note : « l'absence vaut adhésion aux décisions prises par l'assemblée ». Remarquons que le Code civil, en cherchant à faciliter la prise de décision, s'est rapproché de cette règle informelle très répandue à Soldati, celle du mandat tacite, tout en conservant une série de droits pour les absents (cf. supra).

Enfin, les femmes rencontrées étaient fières de me dire qu'elles se fient au règlement de copropriété, mais chacune l'interprète à sa manière, pour augmenter sa capacité d'action et de contrainte, assurer la prise collective de décision ou sécuriser les biens et le patrimoine de la copropriété. Plus qu'un évitement ou contournement du droit, il faut comprendre ces actions comme la manifestation d'une capacité citoyenne à recréer la règle pour assoir sa fonction de protection dans des situations particulières.

LA COPROPRIETE PRATIQUE A L'EPREUVE D'UN DUALISME JURIDIQUE. L'EXEMPLE QUEBECOIS.

Camille François

Introduction

Enjeux et questionnements d'un enquête québécoise

Dans quelle mesure les formes et les logiques de la « copropriété pratique » connaissent-elles de variations nationales, liées au cadre juridique spécifique à chaque pays ? Et comment ces variations juridico-nationales affectent-elles les règles et les pratiques de délibération collective entre copropriétaires, en matière de régulation des litiges et de rénovation énergétique ? Le chapitre qui suit entend répondre à ces questionnements à partir d'une enquête auprès de copropriétaires québécois. Il s'inscrit dans la lignée du rapport intermédiaire « La copropriété : vers une transition juridique ? » remis en juin 2018, auquel nous renvoyons concernant la présentation synthétique du cadre juridique de la copropriété au Québec rédigée par Gaële Gidrol-Mistral.

Au regard de l'ambition comparative du projet de recherche sur « Les mondes sociaux de la copropriété », le terrain québécois présente plusieurs intérêts. Le Québec se caractérise tout d'abord par un taux de ménages propriétaires relativement important (61,2% en 2011) – même si inférieur à la moyenne canadienne (69% à la même date) – dont un nombre important et croissant résident dans des immeubles collectifs en copropriété (OCDE, 2014), notamment dans les centres urbains. Surtout, la région se caractérise par un régime juridique de copropriété spécifique et en pleine expansion (notamment à Montréal) : la copropriété en indivision, qui se distingue du régime usuel de la copropriété divise (majoritaire au Québec et très proche du modèle français).

Élément notable du marché du logement et du Code civil québécois (largement inspiré du Code civil napoléonien), la copropriété indivise a à ce jour été principalement étudiée par des travaux de sociologie urbaine, l'analysant comme un instrument des stratégies immobilières visant à contourner les mesures publiques de protection du parc locatif (limitant la conversion des immeubles locatifs en copropriété divise, notamment à Montréal), et aboutissant au renforcement de la ségrégation et de la sélectivité socio-spatiales des centres-villes *via* la raréfaction des immeubles locatifs et l'éviction des ménages plus modestes qui y résidaient (Comité logement de la Petite Patrie et al, 2014 ; Gaudreau, 2017 ; Sénécal et al, 2017).

À rebours de cette focalisation, ancrée dans la sociologie urbaine, le chapitre qui suit privilégie un autre angle d'analyse de ce dualisme juridique : mettre en lumière, à partir du cas québécois et d'une comparaison entre copropriétés divises et indivises, la diversité et l'articulation des facteurs juridiques et sociaux présidant à la décision de réaliser des travaux de rénovation. Plus précisément, il s'agit de tester l'hypothèse d'une influence propre de chacun de ces deux régimes juridiques sur la décision de réaliser des travaux de rénovation énergétique, en mobilisant pour cela des questionnements et raisonnements sociologiques plus généraux portant sur les acteurs et les logiques du travail de gestion des copropriétés ; le degré d'homogénéité sociale du quartier et de la résidence ; les rapports sociaux de cohabitation (Chamboredon et Lemaire, 1970) ; la conscience du droit et la régulation des litiges (Ewick et Silbey, 1988); ou encore les dynamiques et les modalités de délibération et de décision collectives propres à ce type d'habitat (Lefeuvre, 2003; Motta, 2014). Dans ce cadre, un enjeu connexe de l'analyse est de vérifier l'hypothèse avancée – avec précaution – par Gaële Gidrol-Mistral dans le rapport intermédiaire, selon laquelle la rénovation environnementale du bâti ne constituerait pas un problème public majeur au Québec, en dépit de l'existence de plusieurs mesures publiques d'incitation fiscale et financière proposées par les autorités municipales, provinciales et fédérales au Canada (cf. l'inventaire dans le rapport intermédiaire, p. 123-126), dont se saisiraient de manière limitée les copropriétaires résidant au Québec. Le chapitre se propose ainsi d'étudier les usages des dispositifs d'aide à la rénovation environnementale par les résidents de copropriété québécois.

Enquête et données : un échantillon raisonné de copropriétaires administrateurs

Afin de répondre à ces différents questionnements, une enquête exploratoire a été réalisée à Montréal et à Québec du mardi 29 janvier au vendredi 8 février 2019. Dans ce temps court, nous sommes parvenus à constituer un corpus de 11 entretiens, réalisés avec 4 expert.e.s juristes et 7 copropriétaires. Nous avons également collecté, de manière informelle, les archives de gestion d'une copropriété de trente unités dans laquelle résidait l'une des enquêté.e.s.

Du côté des expert.e.s, nous nous sommes entretenu avec Gaële Gidrol-Mistral (professeure de droit civil à l'UQAM, Montréal), Sophie Croisetière (étudiante de Gaële Gidrol-Mistral en notariat), Marc Lacoursière (professeur de droit bancaire et de la consommation à l'Université de Laval à Québec, et également avocat), et François Brochu (professeur de droit immobilier à l'Université de Laval à Québec, et également notaire).

Du côté des enquêté.e.s, nous avons réalisé des entretiens avec sept copropriétaires : H.P. (instituteur à Montréal), T.L-P. (directeur d'un hôtel de luxe à Montréal), B.N. (institutrice à

Montréal), S.Z. (vétérinaire salariée à Montréal), P.Y. (cadre supérieur dans une grande banque québécoise), L.M. (professeur de droit à l'Université), B.F. (professeur de droit à l'Université).

Tou.te.s résidaient 1) en copropriété divise, 2) avait été récemment confrontés à la réalisation de travaux, et 3) possédaient le statut d'administrateur-gestionnaire de leur résidence – ce qui, conformément à l'une des problématiques explorées par le projet de recherche, nous a permis d'entrer dans le détail des logiques et des pratiques du travail d'administration et de gestion, et de leurs variations sociales.

Au-delà de ces trois attributs communs, les copropriétaires rencontré.e.s présentent toutefois une diversité de trajectoires, de caractéristiques et de statut socio-résidentiels, que ce soit en termes de propriétés sociales (âge, sexe, profession, revenus, statut matrimonial, origine sociale, etc.), de trajectoires et de positions résidentielles (localisation urbaine ; ancienneté, taille et valeur de leur copropriété ; composition sociale du voisinage, etc.), ainsi que de statuts et d'activités de gestion à l'échelle de leur copropriété : division ancienne *versus* conversion récente de l'indivision vers la division ; gestion autonome *versus* déléguée à une société de gérance ; administrateur-gestionnaire unique *versus* administration collégiale ; auto-administration bénévole *versus* rémunérée ; réalisation de travaux récente *versus* ancienne *versus* future ; précédent contentieux *versus* absence de contentieux dans la régulation des litiges.

Les caractéristiques des copropriétaires et de leurs résidences sont détaillées dans le tableau final situé en annexe. Même si l'enquête ne m'a permis de rencontrer de copropriétaires actuellement en indivision (deux d'entre eux – P.Y. et L.M. – avaient néanmoins effectué tout récemment la conversion vers la division) et appartenant aux classes populaires (salariat d'exécution ou petits indépendants), la diversité sociale relative des enquêté.e.s interrogé.e.s correspond toutefois à un échantillon raisonné, propice l'analyse comparative des variations sociales des trajectoires et des expériences de la copropriété.

Enfin, nous avons pu collecter – de manière informelle⁹² – des documents et archives de deux copropriétés (dont je joins une partie à ce rapport d'enquête) : d'une part, l'ancienne « convention d'indivision » et l'actuelle « charte de copropriété divise » de la copropriété dans laquelle réside P.Y., qui permet de mesurer à l'échelle d'une même résidence les différences

_

⁹² Le caractère informel de la collecte et de la consultation de ces archives nous interdit malheureusement d'en reproduire des extraits.

réelles entre ces deux régimes juridiques ; d'autre part, l'ensemble des archives de gestion de la copropriété dans laquelle réside S.Z. (vétérinaire salariée d'origine slovaque), composée d'une trentaine de logements, située dans le quartier ouvrier en gentrification de Hochelaga-Maisonneuve à Montréal, et confrontée à la nécessité de financier et de réaliser prochainement la coûteuse démolition-rénovation de la cheminée en briques de l'ancienne usine de chaussures sur laquelle a été bâtie la résidence – cf. photo ci-dessous, S.Z. logeant dans la résidence située de part et d'autre de la cheminée : ???

Plusieurs caractéristiques de la copropriété de S.Z. en font cas d'étude pertinent car situé à l'intersection de plusieurs de nos questionnements : sa taille importante (une trentaine de logements, soit un nombre très supérieur à celles des autres enquêté.e.s) ; sa gestion mixte (entre société de gérance et syndicat de copropriétaires, dont S.Z. siège au Conseil d'administration avec quatre autres résident.e.s); son recrutement social hétérogène (mêlant ménages jeunes et retraités ; cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires et classes populaires stables; etc.); le niveau élevé de la contrainte financière pesant sur les copropriétaires (en raison du niveau élevé des frais de copropriété, d'un fonds de prévoyance épuisé, et plus encore du coût de la future démolition-rénovation de la cheminée d'usine estimé au total à 600 000 \$, et qu'un aucun résident ne prétend pouvoir assumer en l'état) ; l'existence d'un litige opposant la copropriété à la municipalité d'arrondissement, ayant refusé de classer au patrimoine municipal la cheminée et ayant récemment émis une injonction administrative à réaliser dans les meilleurs délais la rénovation-démolition de cette dernière du fait de l'effondrement de briques constituant une menace pour la sécurité publique (un cas permettant ainsi d'étudier les liens complexes entre droit de propriété privée et dispositions d'ordre public) ; ou encore l'existence, toujours en lien avec cette opération de rénovation, de plusieurs contentieux judiciaires entre copropriétaires de la résidence de S.Z., ainsi qu'entre la résidence de cette dernière et les deux résidences environnantes, construites à la même époque et situées sur le même terrain d'un point de vue cadastral, mais qui refusent de participer au financement les travaux de démolition-rénovation de la cheminée dont ils ne jouissent pas de la vue.

Le chapitre livre, de manière synthétique⁹³, les principaux résultats de l'étude et se compose de trois parties. La première partie revient sur le dualisme juridique québecois entre copropriétés divises et indivises, en montrant comment les évolutions législatives récentes et les pratiques

_

⁹³ Sans en entrer dans le détail des cas ethnographiques afin de ne pas allonger et alour dir le texte. Ce choix tient aussi aux particularités de la méthode d'enquête qui a consisté non pas en l'étude approfondie de la vie interne d'une copropriété mais en des entretiens avec plusieurs « informateurs ».

de gestion des résidents tendent à atténuer la frontière entre ces deux régimes juridiques de copropriété, dont les modes de délibération collective apparaissent ainsi très proches. La deuxième partie se focalise sur la prise de décision collective en copropriété, elle éclaire trois logiques susceptibles de favoriser cette dernière : la monopolisation bénévole du travail de gestion, les sources de l'expertise profane nécessaire à l'identification des travaux à réaliser, et le degré d'homogénéité sociale de la résidence. Enfin, la dernière s'intéresse aux usages des dispositifs publics d'aide à la rénovation environnementale, et révèle de ce point de vue un recours relativement fréquent des copropriétaires à ces mesures locales d'aide ou d'incitation financière à la réalisation de travaux.

1/ UN DUALISME JURIDIQUE NON SIGNIFICATIF? L'UNIFORMISATION CROISSANTE ET PRATIQUE DES REGIMES DE DIVISION ET D'INDIVISION

Si les régimes juridiques de la division et de l'indivision continuent en droit et en fait de présenter des différences importantes, les statuts de ces deux formes de copropriété ont néanmoins connu un processus d'alignement depuis la réforme du Code civil du Québec de 1994 (cf. Gaële Gidrol-Mistral dans le rapport intermédiaire à ce sujet). Plus précisément, ces différences continuent de porter sur des domaines majeurs, comme les modalités de financement à l'achat et donc le prix des biens immobiliers⁹⁴, les modalités de cession de ces derniers (droit de préemption ou de retrait des autres indivisaires en indivision), la taille des résidences (en moyenne plus petite en indivision), la fiscalité (plus faible en indivision, même si là encore les régimes de taxe foncière tendent à s'aligner, notamment à Québec), les droits des locataires y résidant (plus protecteurs en indivision) ou encore les formes de régulation publique (comme le moratoire de certaines municipalités d'arrondissement de Montréal interdisant la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise).

Toutefois, l'enquête a permis de mettre en lumière un premier point à la fois majeur et inattendu : les différences entre les régimes de l'indivision et de la division n'affectent pas fondamentalement les modalités de décision de la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés québécoises.

Deux spécificités de l'indivision auraient pu *a priori* sembler décisives sur ce point : d'une part, la règle électorale d'unanimité régissant la prise de décision en copropriété indivise (par

-

⁹⁴ Les banques soumettent par exemple l'achat d'un logement en copropriété indivise à un apport financier initial plus important (de l'ordre de 20% du prix du bien, contre 5% en division), ce qui tend à limiter le nombre d'acheteurs potentiels et ainsi à faire baisser le prix des biens (suivant un raisonnement d'offre et de demande).

opposition à la règle de majorité simple ou qualifiée en copropriété divise) ; d'autre part la solidarité financière plus poussée – théoriquement proche de celle des contrats de mariage ou de bail – des copropriétaires indivisaires.

Or l'enquête montre finalement l'absence d'effet distinctif et significatif de ces deux dispositions juridiques spécifiques de l'indivision sur les modes de délibération et de décision collectives des copropriétaires (notamment au sujet de la réalisation de travaux).

Concernant les règles décisionnelles, si l'unanimité constitue en droit l'attribut distinctif et fondamental de l'indivision par rapport à la division, celle-ci est dans les faits limitée par les « conventions d'indivision » à un nombre de domaines retreint et fondamentaux, comme le « changement de destination » de l'immeuble (conversion en division, mise en location temporaire comme AirBNB, etc.), dont ne font que rarement partie la réalisation de travaux (même majeurs).

Si, du point de vue de l'orthodoxie civiliste, les conventions d'indivision sont censées incarner l'un des paradigmes de la souveraineté du contrat par rapport à la loi (qui encadre plus fortement les « chartes » et « syndicats » des copropriétés divises) et ainsi présenter une plus grande variabilité d'une résidence à l'autre (du fait de la volonté des parties), cette variabilité est en vérité atténuée par un processus décisif : le double travail de *standardisation* et d'*alignement* des conventions d'indivision sur les chartes de copropriétés divises que réalisent les notaires, à qui sont délégués dans la majorité des cas la rédaction et l'homologation des règlements de copropriété (quel que soit leur statut).

Concernant la solidarité financière des copropriétaires, celle-ci est certes plus poussée en indivision (en raison notamment de l'existence d'un droit de subrogation que peuvent exercer les autres indivisaires en cas de défaut de paiement d'un copropriétaire). Néanmoins, l'enquête montre là encore un double processus qui tend à atténuer la frontière entre copropriétés divises et indivises sur ce point : d'une part, l'application d'une quote-part virtuelle en indivision, qui permet ainsi de différencier et d'individualiser le coût des travaux entre copropriétaires indivisaires (au prorata de leur quote-part virtuelle) et les rapproche ainsi des pratiques des copropriétés divises ; d'autre part, la recherche de consensus et d'arrangements économiques informels à laquelle procèdent la majorité des copropriétaires divises interrogé.e.s afin de permettre aux résidents les moins solvables d'assumer le coût des travaux (diminution ponctuelle du montant des cotisations annuelles aux fonds de roulement et de prévoyance de la copropriété, report dans le temps de l'encaissement de leur cotisation annuelle pour ces fonds,

prêts d'argent entre résidents, etc.) et ainsi de voter en faveur de ces derniers, qui sont ainsi décidés dans une quasi-unanimité.

Au-delà des nombreux exemples tirés des entretiens et susceptibles d'illustrer ces arguments, la comparaison entre l'ancienne « convention d'indivision » et l'actuelle « charte de copropriété » de l'immeuble de P.Y. livre un bon exemple du peu de différences pouvant exister, à l'échelle d'une même résidence (dont les caractéristiques restent ainsi les mêmes), entre copropriétés indivise et divise du point de vue des modalités de délibération et de décision collective en général, et sur la question des travaux en particulier.

2/ TROIS LOGIQUES DECISIONNELLES EN COPROPRIETE : MONOPOLE GESTIONNAIRE, EXPERTISE PROFANE ET HOMOGENEITE SOCIALE DU VOISINAGE

2.1/ La monopolisation profane et bénévole du travail de gestion

Si l'alternative juridique entre division et indivision ne semble pas porter à conséquence, un facteur semble en revanche propice aux prises de décision collective et consensuelle des copropriétaires en matière de travaux de rénovation : la monopolisation par un petit nombre de copropriétaires occupants du travail de gestion et d'administration de la copropriété.

L'administration des copropriétés divises peut prendre plusieurs formes : être totalement ou partiellement déléguée à une société de gérance (comme dans le cas de S.Z., où la délégation est partielle) ou être assurée de manière autonome par un (comme dans le cas de H.P., T.L-P., P.Y.) ou plusieurs copropriétaires occupants (comme dans les cas de S.Z., B.N., L.M.). De même, dans ces derniers cas de figure, l'activité de gestionnaire, formalisée sous la forme d'un statut de responsabilité civile et pénale dans la « charte de copropriété », peut être indemnisée (comme le fait T.L-P., dont la rémunération de 300\$ par an est votée par l'assemblée générale) ou réalisée bénévolement (comme le font H.P. et B.F.). Enfin, la nature et l'organisation des tâches de gestion peuvent fortement varier, comme le montre la diversité des modes de collecte des frais de copropriété auprès des résidents. On peut de ce point de vue opposer la méthode H.P., privilégiant l'encaissement de chèque ou le virement bancaire semestriels, à celle de T.L-P. ayant mis en place un virement autonomique mensuel imposé par T.L-P. Ces différents modes de collecte monétaire n'engagent ainsi pas le même type de relations sociales et d'interactions économiques au sein du voisinage.

L'enquête a également permis d'éclairer les conditions sociales de l'entrée dans l'activité de gestionnaire, régies par trois logiques principales. La première logique relève de l'activation de dispositions économiques, que celles-ci soient héritées du milieu familial (par exemple pour les

enfants de petits indépendants comme H.P., P.Y. ou B.N., dont le conjoint est par ailleurs gestionnaire d'une résidence de 18 logements) ou acquises au cours du processus d'accès à la propriété résidentielle (via l'interaction avec les intermédiaires juridiques et financiers, à commencer par les négociations initiales et les renégociations annuelles ou triennales des contrats de crédit à taux variable).

La seconde condition d'entrée dans la carrière de gestionnaire s'appuie sur un transfert dans l'espace résidentiel de dispositions et de compétences professionnelles. On peut ici mentionner l'expertise juridique de l'avocat L.M. et du notaire B.F., les compétences en comptabilité et en gestion d'équipes du manager hôtelier T.L-P. et du cadre bancaire P.Y., ou encore l'appétence scolaire pour les situations d'apprentissage des instituteurs H.P. et B.N., dont la « bonne volonté culturelle » (Bourdieu, 1979) est ici mise au service de l'administration des biens immobiliers.

Enfin, l'investissement dans l'activité de gestionnaire découle dans une large mesure de la place du bien immobilier concerné dans le volume et la structure des ressources des individus. Cette troisième logique incline particulièrement ceux dont le capital immobilier est le moins important ou stabilisé (ceux dont il s'agit du premier achat, et/ou résidant de quartiers en gentrification comme H.P. ou S.Z.) à s'investir activement dans la gestion de la copropriété afin de faire de cette dernier un levier du « travail de patrimonialisation » de leur bien (Abdelnour et Lambert, 2014), autrement dit de préservation ou d'augmentation de la valeur de ce patrimoine dont les caractéristiques physiques et l'environnement social présentent parfois un risque de dévaluation matérielle et symbolique (comme pour les quartiers dont la gentrification n'est pas achevée).

Par delà la diversité des formes et des logiques du travail de gestion des enquêté.e.s, une modalité de celui-ci semble toutefois faciliter les négociations et la décision de réaliser des travaux de rénovation de manière préventive ou curative : la monopolisation de ce travail de gestion par un petit nombre de copropriétaires au sein de la résidence. Et ce pour une double raison.

En amont, cette monopolisation résulte bien souvent d'une logique d'évitement et de délégation par les autres de ce qui apparaît – y compris auprès des personnes qui en assument la charge – comme un « sale boulot » (Hughes, 1997), autrement dit un ensemble de tâches que « personne d'autre ne veut faire » et qu'incarne l'association négative faite par plusieurs copropriétaires avec la figure repoussoir du « concierge ».

En aval, la réalisation de ce « sale boulot » conduit dès lors au développement de compétences techniques mais également d'un sentiment de compétence statutaire (Gaxie, 1978) de la part des administrateurs-gestionnaires. Surtout, cette logique de délégation et de monopolisation du travail de gestion est à l'origine, notamment lorsque celui-ci est effectuée bénévolement, d'un sentiment de dette et d'obligations morales⁹⁵ de la part des autres copropriétaires – sentiment de dette ou d'obligation morale que certain.e.s gestionnaires n'hésitent pas à rappeler et à manier en cas de négociations difficiles au sujet de telle ou telle décision (comme la réalisation de travaux), à l'image de B.F., désamorçant les critiques et obtenant finalement gain de cause pour faire voter l'installation d'un échangeur d'air au sous-sol (en raison d'un problème de radon) et la réfection de la toiture après avoir menacé de démissionner de son poste de gestionnaire qu'il occupe depuis 15 ans.

2.2/ Les sources profanes de l'expertise technique

Si l'engagement dans une activité de gestionnaire présuppose ou permet d'acquérir des connaissances et des compétences juridiques et financières, la réalisation de travaux de rénovation énergétique engage toutefois une expertise d'une nature différente, dont sont à l'origine dénués la majorité des copropriétaires : une expertise technique, relative à l'identification et à la gestion du bâti. L'ajout à la grille d'entretien d'une question relative aux « manières de repérer et de prioriser les travaux à effectuer » a ainsi permis d'envisager les différentes sources de leur expertise profane en la matière, au-delà des indications consignées dans la « charte de copropriété » et l'acte de propriété du logement : depuis les conseils de professionnels du bâtiment ou de l'immobilier appartenant au groupe de parenté (comme le cas de H.P., fils et frère d'une famille de maçons) ou de voisinage (comme dans le cas de L.M., dont la résidence abrite un entrepreneur du bâtiment), jusqu'aux échanges d'information auprès de relations amicales ou professionnelles résidant dans des copropriétés d'âge et de caractéristiques comparables (comme dans le cas de T.L-P.), en passant par l'acquisition autodidacte de connaissances techniques via la consultation de sites Internet (P.Y.) ou de revues d'associations de consommateurs consacrés aux copropriétés (comme la revue Protégez-vous, l'équivalent québécois du *Que choisir* français, à laquelle est abonnée H.P.).

⁹⁵ Dette symbolique ou morale que certain.e.s copropriétaires tentent parfois de convertir et de compenser de manière financière, à l'image de cette voisine accompagnant chaque année d'un chèque de 20\$ la carte de vœux qu'elle envoie à H.P.

2.3/ Composition sociale du voisinage, délibération collective et régulation des litiges

Un dernier axe d'analyse des logiques décisionnelles porte sur l'effet de la composition sociale du voisinage sur la délibération collective et la régulation des litiges au sein de la copropriété.

De manière intuitive (et vérifiée à l'échelle de l'échantillon de copropriétaires enquêté.e.s), deux caractéristiques des immeubles et du voisinage semblent favoriser la régulation des litiges et le caractère consensuelle des décisions collectives en copropriété : d'une part, la petite taille de la résidence (qui réduit les coûts de coordination et favorise le contrôle social de l'interconnaissance) ; d'autre part, la part de copropriétaires occupants au sein de l'immeuble (les copropriétaires-bailleurs mettant en location leur bien étant plus rétifs au financement et à la réalisation de travaux pour des logements qu'ils n'occupent pas et dont les effets ne leur bénéficient pas directement).

En revanche l'effet de la composition sociale — et notamment du degré d'homogénéité ou d'hétérogénéité sociale — du voisinage en la matière semble *a priori* plus ambigu. Pour formuler clairement notre questionnement : la proximité des caractéristiques sociales objectives des copropriétaires est-elle à l'origine d'une « affinité d'habitus » et de « styles de vie » (Bourdieu, 1979) qui favorise la dimension consensuelle des délibérations et des décisions ? Ou cette homogénéité sociale peut-elle provoquer un mécanisme de rivalité statutaire entre pairs qui entrave ces dernières et scelle l'échec d'une régulation informelle ou amiable des litiges ? À l'inverse, la mixité sociale des résidences conduit-elle à des conflits de voisinage découlant des inégalités de ressources et des oppositions de styles de vie qui limitent toute possibilité de consensus, ou conduit-elle à l'inverse à des relations asymétriques entre résident.e.s (comme l'appropriation des outils de gestion et de délibération par les copropriétaires les plus doté.e.s en ressources sociales, et le retrait ou la remise de soi de leurs homologues socialement moins dot.e.és) qui favorisent paradoxalement une dynamique consensuelle ?

Afin d'apporter des premiers éléments à ces différentes hypothèses, nous avons ajouté dans la grille d'entretien une question demandant à l'enquêté.e si elle ou il pouvait « donner le prénom et la profession des autres membres de la résidence » – exercice auquel se sont livré.e.s avec plaisir – et succès, à l'exception intéressante de S.Z. – l'ensemble des enquêté.e.s. L'ajout d'une telle question répondait à trois objectifs. Le premier visait à documenter la composition par sexe et par catégorie socio-professionnelle des immeubles étudiés (afin notamment d'en mesurer le degré d'homogénéité sociale, mais également de conformité au profil social du

quartier où ils se situent). Le second objectif d'une telle question visait à se donner un indicateur simple et synthétique du degré d'interconnaissance entre copropriétaires. Enfin, le troisième objectif visait à mesurer le lien éventuel entre l'existence et les modes de régulation des conflits de voisinage – en envisageant ainsi la question du recours au droit et à la justice sous un angle légèrement différent de celui des *legal consciousness studies* mentionnés par le rapport intermédiaire de juin 2018 – et la distance sociale entre leurs protagonistes.

Si plusieurs exemples de conflits de voisinage livrés par les enquêté.e.s tendent à accréditer l'hypothèse d'une corrélation positive entre homogénéité sociale des copropriétés, dynamique consensuelle des délibérations et régulation extra-judiciaire des litiges cette hypothèse devra toutefois être davantage mise à l'épreuve empiriquement par une ou plusieurs enquêtes approfondies et la construction d'un échantillon de plus grande taille.

3/ UN RECOURS FREQUENT AUX MESURES PUBLIQUES LOCALES D'INCITATION FINANCIERE EN MATIERE DE RENOVATION ENERGETIQUE

Comme le soulignait Gaële Gidrol-Mistral à juste titre, la rénovation énergétique et environnementale du bâti semble constituer un problème public de plus faible intensité au Québec qu'en France. Cet état de fait découle à la fois de la plus faible ancienneté du parc des copropriétés résidentielles — les « condos » ne connaissant une croissance spectaculaire que depuis les années 1990 — mais également du plus faible coût de l'électricité (qui au Canada fait l'objet d'un monopole d'État).

Toutefois, et il s'agit là d'un autre résultat important de l'enquête qualitative, la grande majorité des copropriétaires rencontré.e.s (cinq sur sept) a déjà eu recours à des aides et des mesures publiques d'incitation financière en matière de travaux de rénovation, dont certaines présentent une dimension explicitement environnementale. Ainsi, si B.F., résidant dans le quartier historiquement bourgeois de Québec (la quartier Montcalm), a pu mettre en avant la dimension patrimoniale de son immeuble (datant de 1908) pour solliciter l'aide financière des autorités municipales en vue de la rénovation de sa toiture, Louis-Philippe T. a lui différé et planifié les travaux de remplacement des fenêtres de sa résidence de 4 unités afin qu'ils puissent être éligibles au programme de crédit d'impôt « RénoVert » mis en place par la municipalité de Montréal (l'aide finale atteignant un montant de 250\$ par ménage).

CONCLUSION

Au-delà des différents résultats établis au fil de l'analyse, nous souhaiterions conclure sur la manière dont le cas québécois éclaire la notion de « copropriété pratique ». L'enquête au Québec met en lumière deux vertus de cette notion dans le cadre d'une réflexion sur les logiques de la prise de décision collective en matière de rénovation environnementale des copropriétés. L'indifférenciation progressive des règles et normes délibératives entre copropriétés divises et indivises montre, tout d'abord, comment les pratiques effectives de gestion et de cohabitation des résidents peuvent venir neutraliser voire abolir des différences de régime ou de statut juridiques censées régir, formellement et distinctement, ces formes de propriété du logement. Le cas québécois confirme ainsi la nécessité de se situer à l'échelle des « copropriétés pratiques » pour penser ou élaborer une action publique à destination de ce type d'habitat, en matière de réalisation de travaux de rénovation énergétique comme de régulation des litiges. Dans ce cadre, les trois principaux facteurs favorisant la prise de décision collective – à savoir le cycle d'obligations morales découlant de la monopolisation bénévole des activités de gestion par un petit nombre de copropriétaires enclins ou contraints au « travail de patrimonialisation » du bien, l'acquisition et la mutualisation profanes de l'expertise technique nécessaire à l'identification des travaux à effectuer, et l'homogénéité sociale de la résidence - illustre l'influence décisive du « système de voisinage » qui, en deçà du système de propriété et du système de décision, régit au quotidien et en pratique la vie et donc l'avenir des copropriétés.

ANNEXE DE L'ARTICLE: TABLEAU COMPARATIF DES COPROPRIETES ET COPROPRIETAIRES ENQUETES

	H.P.	T.L-P.	B.N.	S.Z.	P.Y.	L.M.	B.F.
Sexe	Masculin	Masculin	Féminin	Féminin	Masculin	Masculin	Masculin
Âge	48	37	37	35	36	49	54
Profession	Instituteur	Directeur d'hôtel de luxe	Institutrice	Vétérinaire salariée	Cadre supérieur bancaire	Professeur de droit	Professeur de droit
Profession des parents	P: Maçon (ind.) M: Serveuse	P : Technicien M : Ouvrière	P et M : Chefs d'une entreprise de réparation de bureaux	P: Ingénieur métallurgiste (ind.) M: Traductrice pour Interpol	P et M : Restaurateurs (ind.)	P : Inspecteur d'assurance M : Infirmière	P : Juge municipal M : Au foyer
Ville	Montréal	Montréal	Montréal	Montréal	Montréal	Québec	Québec
Taille de la résidence (nombre d'unités)	6	4	6	30	3	7	7
Âge de la résidence	1999	nr	1993	1991	1910	1917	1908
Ancienneté dans le logement	2008	2004	2013	2015	2012	2010	2002
Prix logement (achat)	178 500 \$	nr	nr	300 000 \$	nr	nr	nr
Mode de gestion	Autonome	Autonome	Autonome	Société	Autonome	Autonome	Autonome
Gestionnaire unique	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non
Gestion bénévole	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Frais de copropriété (par unité et par an)	2000\$	2200\$	2040\$	6240\$	2760\$	5400\$	3600\$
Conversion division	Non	Non	Non	Non	Oui	Oui	Non
Multipropriétaire	Non	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non
Contentieux	Oui (v/ copropriétaire extérieure)	Non	Oui (v/ contracteur)	Oui (entre copropriétaires)	Oui (v/ contracteur)	Non	Non

Aides	publiques	Non	Oui (RénoVert)	Oui (RénoVert)	Oui (Crédit d'impôt)	Oui (Épargia varta)	Oui	Oui (Subvention
environnementales		- Cadre supérieur (banque) - Retraitée	- Retraité (ex-enseignant) - Chef de projet collecte de sang	- Retraitée (ex- enseignante) - Technicienne	(Crédit d'impôt) - Cadre financier - Programmatrice	(Énergie verte) - Cheffe de projet YMCA	- Entrepreneur bâtiment - Retraité (ex-chef d'entreprise	patrimoniale) - Retraitée (ex-cadre de santé hospitalière) - Retraité (ex-cadre fonction publique)
Composition sociale résidence	ale de la	- Travailleuse - Retraité	- Retraitée (ex-agent de recouvrement)	(HydroQuébec) - Journaliste - Cadre marketing - Employée de la vente	culturelle (théâtre) - Fonctionnaire municipal	- Étudiants en doctorat	informatique) - Ingénieur - Ouvrier qualifié - Enseignant d'arts	- Retraité (ex-physicien) - Designer - Lobbyste - Retraitée (ex-cadre de
		bronzage		(chaussures)	- Plombier (ind.) - Garde d'animaux		martiaux - Inconnu	l'administration porturaire)
					domestiques			
					- Retraite			
					- Retraite - Technicien			
					(HydroQuébec)			

DEUXIEME PARTIE: TRANSITION JURIDIQUE ET TRANSITION

ENERGETIQUE DE LA COPROPRIETE: ANALYSES COMPARATIVES

ET PROPOSITIONS

LES COPROPRIETES RESIDENTIELLES DANS LE CODE CIVIL DU QUEBEC : DIVISER POUR MIEUX REGNER?

Gaële Gidrol-Mistral⁹⁶

La transformation de notre relation à l'espace habitable, le vieillissement de la population autant que les préoccupations environnementales ont poussé la copropriété sur le devant de la scène juridique québécoise. Bien qu'assez récente, puisque la copropriété divise n'a été codifiée qu'en 196997 au Québec, on assiste depuis quelques années à une explosion de ce mode d'habitat collectif. Développement de copropriétés résidentielles dans les banlieues des métropoles où régnaient le modèle des maisons unifamiliales, floraison de projets immobiliers à vocation écologique, éco-énergétique ou éco-responsable, construction de complexes immobiliers réservées aux personnes âgées accentuent ce phénomène. La copropriété résidentielle présente en effet l'avantage de réduire l'impact environnemental du développement urbain autant que les coûts liés à la mise en place et à l'entretien des infrastructures nécessaires 98. Si la copropriété constitue un outil de planification territoriale attrayant pour les urbanistes99, qui permet un développement résidentiel conforme aux orientations gouvernementales en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de transports collectifs, elle connaît également un certain succès auprès des propriétaires privés qui font le choix d'être copropriétaires d'une plus petite surface habitable dans un immeuble collectif afin de partager les coûts d'entretien 100. Car à cette réalité urbanistique, écologique et démographique s'ajoute une réalité

-

⁹⁶ Professeuse de droit, Université du Québec à Montréal. L'autrice tient à remercier la Chambre des Notaires du Québec pour son soutien financier.

⁹⁷ Articles 441.b et svt du C.c.B.-C.

⁹⁸ Les densités élevées d'occupation du sol ont comme principal objectif de mettre un frein à l'étalement urbain et de dynamiser les milieux de vie. La copropriété permet ainsi de répondre aux objectifs de développement durable des collectivités que se sont fixés les instances publiques concernant les densités prévues dans la planification du territoire.

⁹⁹ L'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne permet pas d'imposer une modalité de propriété, comme la copropriété divise, dans un règlement de zonage. Toutefois, la réglementation qui régit les usages, le nombre de logements, les hauteurs de bâtiment est susceptible d'attirer certains projets immobiliers qui prendront la forme d'une copropriété divise.

¹⁰⁰ Comme le relève un auteur, « le copropriétaire échappe à la plupart des obligations d'un propriétaire individuel », Denys-Claude Lamontagne, *Biens et propriétés*, 8^e éd, Montréal. Éditions Yvon Blais, 2018, n°381.

économique101. À une époque où l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour les primo-acquéreurs en raison des prix élevés de l'immobilier et où la population vieillissante a d'autres besoins102, partager l'espace et l'usage d'un immeuble à plusieurs copropriétaires devient un moyen attractif d'accéder à la propriété¹⁰³ et de conserver une certaine autonomie en demeurant propriétaire de son logement.

Face à cet engouement, de nombreux acteurs du secteur immobilier dénoncent l'insuffisance des règles de fonctionnement et d'entretien des immeubles autant que la spéculation immobilière. Le constat est sévère : le parc immobilier au Québec vieillit et il vieillit mal, trop peu de copropriétaires acceptant de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien, à la conservation, voire à la modernisation des bâtiments et de leurs installations.

Pour répondre à cet enjeu de taille, le Québec s'est lancé dans un vaste projet de réforme des règles régissant la copropriété divise. La première étape a été franchie lors de l'adoption de la Loi 141, entrée en vigueur le 13 décembre 2018¹⁰⁴; le Projet de loi n°16¹⁰⁵, actuellement en discussion devant l'Assemblée nationale du Québec, poursuit cette volonté politique de mettre en place des règles d'assurance et de gestion permettant la préservation et l'amélioration du patrimoine immobilier. Plusieurs orientations donnent le ton et des mesures visant autant l'assainissement de l'état financier des copropriétés résidentielles qu'à freiner la spéculation immobilière ont été prévues : évaluation obligatoire de l'immeuble par un membre d'un ordre professionnel tous les cinq ans, accroissement du rôle du fonds de prévoyance, constitution d'un

¹⁰¹ « 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. », Denys-Claude Lamontagne, op. cit.

¹⁰² Rapport sur les besoins en logement des aînés, juin 2019, les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables des aînés,

¹⁰³ Différents programmes d'accès au logement soutiennent ces acquisitions en diminuant les coûts liés à l'achat d'une copropriété. À titre d'exemple, la Société d'habitation de Montréal offre à l'acheteur, via son programme « Accès Condo Montréal », un crédit d'achat de 10% du prix de vente d'une copropriété divise pour un projet accrédité Accès Condo.

¹⁰⁴ 2018, c. 23, a. 638. Les modifications apportées entrent en vigueur le 13 décembre 2018 à l'égard des copropriétés divises établies à compter du 13 juin 2018 et le 13 juin 2020 à l'égard des autres copropriétés divises.

Le projet de loi 16 a été déposé le 3 avril 2019 par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, Andrée Laforest, à l'Assemblée nationale du Québec. Déposé au printemps dernier, cette réforme a pour principal objectif « l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divise, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal ».

fonds d'auto-assurance affecté au paiement des franchises et à la réparation des biens assurés, renforcement des obligations des promoteurs¹⁰⁶, syndicats de copropriété¹⁰⁷ et copropriétaires. À titre d'exemples, le syndicat de copropriété doit décrire les parties privatives de manière suffisamment précises pour permettre d'identifier les améliorations réellement apportées par les copropriétaires, les copropriétaires ont l'obligation de souscrire une assurance responsabilité envers les tiers, une meilleure répartition des pouvoirs du syndicat et des copropriétaires en cas de sinistre de l'immeuble permettra de favoriser la préservation de l'immeuble¹⁰⁸. Ces règles ont également pour objectif la mise en œuvre d'une forme de solidarité sociale qui garantira l'équité intergénérationnelle entre les copropriétaires tant pour l'entretien des parties communes que pour l'amélioration des parties privatives afin d'éviter que les immeubles ne deviennent des lieux de spéculation immobilière et ne perdent leur fonction première, celle d'être des lieux habités.

Si ces règles semblent de bon augure, elles demeurent insuffisantes lorsqu'il s'agit de comprendre les tensions que la copropriété génère entre droits individuels et droit collectif. Comment s'assurer que les copropriétaires, qui peuvent chacun avoir des intérêts divergents ou contraire à l'intérêt collectif, acceptent de payer des travaux d'amélioration dont ils ne seront pas nécessairement les bénéficiaires directs ou dans lesquels ils ne visualisent pas leur intérêt personnel? Un assouplissement ou une simplification des règles de fonctionnement des copropriétés résidentielles facilitent-ils les prises de décisions collectives et le dépassement des situations de blocage ou faudrait-il au contraire accroître l'encadrement des copropriétés en multipliant les règles impératives et en adoptant des mesures propres à imposer les décisions collectives?

Le Québec est un terreau fertile pour aborder cette question parce que son droit civil connait deux modalités d'administration des copropriétés résidentielles, la copropriété divise et la

_

¹⁰⁶ A titre d'exemple, la loi de 2018 prévoit à l'article 1106-1 C.c.Q. que : « Dans les 30 jours suivant l'assemblée extraordinaire des copropriétaires, le promoteur doit remettre au syndicat la description des parties privatives prévue à l'article 1070 », 2018, c. 23, a. 648.

Article 1070 alinéa 3 C.c.Q. : « Le syndicat tient enfin à la disposition des copropriétaires une description des parties privatives suffisamment précise pour que les améliorations apportées par les copropriétaires soient identifiables. Une même description peut valoir pour plusieurs parties lorsqu'elles présentent les mêmes caractéristiques. »

¹⁰⁸ Articles 1074-1 à 1074-3, 1075-1.

copropriété indivise. Ces deux types de copropriétés, qui se côtoient dans le Code civil, révèlent chacune un visage *a priori* singulier de la relation se tissant entre les copropriétaires et le bien commun. L'article 1010 du Code civil du Québec introduit la copropriété par un chapitre préliminaire la définissant de manière générique comme une propriété à plusieurs personnes qui s'exerce « *ensemble et concurremment* ». Cet oxymore semble condamner le législateur à trouver les moyens de conjuguer le commun au temps du droit individuel (1). À l'heure où le projet de réforme de la copropriété divise vise à renforcer les règles assurant la protection du patrimoine immobilier, il semble pertinent de se demander si le régime d'administration de la copropriété divise est mieux armé pour répondre aux objectifs de bonne gouvernance de ce patrimoine immobilier commun. Une esquisse comparée des deux modes de gestion organisés par le Code civil permettra de comprendre si le degré d'organisation constitue un frein ou un levier à la préservation de cet immeuble singulier, à la fois lieu de vie privé et collectif (2).

1/ « ENSEMBLE ET CONCURREMMENT »¹⁰⁹, OXYMORE OU PARADOXE DE LA COPROPRIETE QUEBECOISE ?

La copropriété québécoise est définie par le législateur comme une modalité de la propriété exercée par plusieurs propriétaires sur un même bien. Régie par le Titre 3 du Livre 4 du droit des biens, elle fait l'objet de deux chapitres distincts qui consacrent les deux formes de copropriétés du code : la copropriété indivise et la copropriété divise. En préambule à ces deux chapitres, un chapitre préliminaire dresse une définition commune de la copropriété. Ainsi, l'article 1010 alinéa 1 définit de manière générique la copropriété comme « 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 » [nos mis en gras]. Cette définition unitaire cache mal la double dualité¹¹⁰ de la copropriété québécoise. La version anglaise se fait l'écho de cette contradiction apparente, les termes utilisés étant ceux de « jointly and concurrently », qui évoquent cette même opposition : la copropriété, c'est à la fois réunir pour s'unir et individualiser pour s'opposer [nos mis en gras]. L'emploi de cet oxymore caractérise parfaitement les difficultés théoriques et pratiques que soulève la copropriété, situation de pluralité de droits de propriété s'exerçant « ensemble et concurremment » sur un bien commun. Comment réussir le pari d'assurer la conservation du bien commun (cet ensemble), tout en s'assurant que conserve son droit privatif (ce concurremment)?

Ces deux modèles de copropriétés, qui chacun à leur manière mettent en œuvre cette forme singulière de propriété « concours/concurrence » de droits¹¹¹ sur le bien commun, sont respectivement définies aux alinéas 2 et 3 de l'article 1010 :

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

¹⁰⁹ L'article 1010 C.c.Q. définit en effet la copropriété comme la modalité de la propriété que plusieurs personnes exercent ensemble et concurremment.

¹¹⁰ Double dualité car, au-delà de la dualité intrinsèque inhérente à cette définition notionnelle, se trouve peut-être une dualité extrinsèque, conséquence des deux régimes de copropriétés consacrés par le législateur québécois.

¹¹¹ Le législateur évoque l'idée de droit de propriété au singulier. Sans entrer dans le débat théorique qui entoure cette délicate question, l'article prend appui sur la conception plurale des droits de propriété qui se concurrencent. En ce sens concernant l'indivision, Pierre-Claude Lafond, Précis de droit des biens, Thémis 2007, spec. n° 1230, Frédéric Zenati-Casting et Thierry Revet, Les biens, 3ème ed. PUF, 2008, n° 347, p. 513; 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.

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 [nos mis en gras]*.

Dès lors, parler de copropriété au singulier n'est-il pas un leurre cachant mal ces deux formes singulières de copropriétés qui chacune revêt un régime distinct faisant l'objet des chapitres 2 et 3 du titre consacré aux modalités de la propriété? Ces deux modèles semblent en effet, conceptuellement au moins, présenter deux visages fort différents de la relation que les copropriétaires entretiennent avec l'immeuble commun.

La première et la plus ancienne, la copropriété indivise, ne s'accompagne d'aucune division physique du bien. Les droits de propriété des indivisaires portent ainsi sur la totalité du bien commun. Pour reprendre l'expression imagée de Pierre-Basile Mignault, chaque indivisaire est propriétaire de l'immeuble en entier, « dans toutes ses molécules »¹¹². Dès lors, leurs droits pluriels, s'exerçant avec la même force sur le bien commun, se concurrencent. Naturellement, chaque droit de propriété fait obstacle à l'exclusivité des droits de propriété des autres copropriétaires.

La seconde, qui a émergé plus récemment dans notre droit pour répondre aux nouvelles problématiques sociétales posées par le logement, constitue un audacieux mélange de propriété et de communauté. Elle s'accompagne, en effet, d'une division matérielle du bien représenté physiquement par les parties privatives, et une quote-part des parties communes non divisées matériellement, qui sont l'essence même de la copropriété divise. Le droit de propriété des copropriétaires s'exerce sur cette « entité » identifiable qui porte le nom de « fraction » (article 1038 C.c.Q,) et qui comprend un espace matériellement délimité et une quote-part des parties communes 113. Ce droit patrimonial 114, composé d'une partie privative, lieu de vie privé, et d'une partie commune, lieu de vie collectif, permet d'individualiser l'objet du droit de propriété de

¹¹² Pierre-Basile Mignault, Le droit civil canadien basé sur les « Répétitions écrites sur le Code civil » de Frédéric Mourlon, tome 3, Montréal, C. Théoret, 1897, p. 482, cité par Sylvio Normand, op. cit., p. 154.

¹¹³ Il s'agit, selon la majorité de la doctrine, d'une forme d'indivision forcée soumise à l'article 1030 du C.c.Q. En ce sens notamment, Denys-Claude Lamontagne, *Biens et propriété*, 8^{ème} éd. 2018, n°378.

¹¹⁴ Droit patrimonial, la fraction est un bien immatériel sur lequel s'exerce un droit de propriété individuelle. En ce sens, Gaële Gidrol-Mistral, *Les biens immatériels en quête d'identité*, (2016) R.D.U.S., 46, p. 117.

chaque copropriétaire et représente la division de la propriété de l'immeuble¹¹⁵.

Cet « *ensemble et concurremment* », point de départ de cette modalité plurale de la propriété se conjugue donc selon deux temps : celui de la copropriété indivise, concurrence de droits portant sur un bien corporel non physiquement divisé, l'immeuble résidentiel, et celui de la copropriété divise, concurrence de droits portant sur un bien incorporel, la fraction.

Que la copropriété résidentielle ne se réduise pas au seul modèle de la copropriété divise, plus connue sous l'appellation de « condominium » au Québec, comme cela semble être le cas dans d'autres pays, à l'instar de la France ou de la Belgique qui connaissent principalement la copropriété des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis comme modèle de copropriété immobilière résidentielle, tient à la porosité du droit québécois aux modèles étrangers, notamment aux modèles de tenancy et de condominium de la common law, autant que du contexte social. La copropriété par indivision a été envisagée, au même titre que la copropriété divise, comme un « phénomène social important, témoin de la cherté des immeubles, de la hausse des frais de propriété autant que de la rareté des terrains en milieu urbain ou encore des changements survenus dans le droit matrimonial »¹¹⁶. C'est pourquoi, le législateur a doté le droit civil québécois de règles de gestion pérenne et stable des biens soumis au régime de la copropriété indivise pour adapter cette vieille institution romaine aux nouvelles réalités sociales québécoises¹¹⁷. Cette transformation s'est faite notamment par le truchement de conventions de report du partage d'une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans¹¹⁸ et du dépassement de la règle de l'unanimité, mettant fin aux deux principaux freins, le partage en tout temps et la règle de l'unanimité, qui ont longtemps fait de ce modèle de copropriété un mode de détention provisoire

_

¹¹⁵ Article 1038 C.c.Q. : « La copropriété divise 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 » [nos mis en gras].

¹¹⁶ Denys-Claude Lamontagne, *Biens et propriété*, op. cit.

¹¹⁷ « Cette conception de l'indivision ne reflétait cependant plus la réalité. Pour des raisons économiques, l'indivision était devenue un mode de détention des biens de plus en plus populaire. Le législateur se devait donc de reconnaître l'indivision volontaire comme un mode de détention de biens pouvant s'étendre sur une longue période », Luce Samoissette, « La propriété indivise du Code civil du Québec : quelques considérations fiscales », (1993) R.D.U.S. 185, p. 187.

¹¹⁸ Article 1013 C.c.Q. Ce report peut d'ailleurs être reconduit pour une nouvelle durée de 30 ans par le mécanisme de clauses de renouvellement quasi-automatiques. En ce sens, Lucie Laflamme, Le partage consécutif à l'indivision, Montréal, Wilson & Lafleur, 1999, p. 146.

et précaire des biens. Mais il existe aussi un contexte social particulier qui a poussé le législateur à interdire les conversions d'immeubles locatifs en copropriétés indivises en copropriétés divises dans certains secteurs géographiques, principalement montréalais. Ainsi, le moratoire imposé par la Régie du logement, qui vise à lutter contre la hausse des loyers et la spéculation immobilière¹¹⁹, a permis à la copropriété indivise d'occuper une place importante dans le panorama juridique de la copropriété immobilière québécoise.

Les copropriétés indivise et divise mettent toutes deux en œuvre une modalité à la fois plurale et collective de la propriété. Bien que conceptuellement distinctes, ces deux formes de copropriété sont peut-être moins différentes qu'il n'y parait de prime abord. Pour le vérifier, il s'agit de comprendre comment se manifeste dans chacun de ces modèles la relation collective et individuelle au(x) bien(s) ou, pour le dire autrement, cet « ensemble et concurremment ».

L'indivision est la situation d'une pluralité de droits de propriété individuels portant sur un bien commun¹²⁰. Chaque indivisaire est propriétaire de l'immeuble en entier, représenté par la part (« the share »), sorte de projection intellectuelle de son intérêt patrimonial dans le bien commun¹²¹. Sur cette part, le législateur reconnait que le copropriétaire indivis exerce les droits d'un propriétaire exclusif¹²². Le copropriétaire indivis se trouve ainsi au cœur même de cette tension entre ce droit de propriété exercé « ensemble et concurremment ». Titulaire d'un droit individuel de propriété sur le bien commun qu'il exerce en concurrence avec les autres coindivisaires, il est également titulaire d'un droit individuel de propriété sur sa part qu'il exerce cette fois de manière exclusive. Pour compliquer encore un peu plus la situation, dans le cadre des copropriétés indivises résidentielles, chaque copropriétaire indivis est également titulaire d'un droit de jouissance exclusive lui permettant d'occuper et de jouir seul de la portion

¹¹⁹ Art.1031 C.c.Q.; Loi sur la régie du logement, RLRQ c. R-8.1, art. 51.

¹²⁰ « 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 commun* », Pierre-Claude Lafond, Précis de droit des biens, 2e éd., Montréal, Les éditions Thémis, 2007 à la p 517.

¹²¹ Si les parts des indivisaires sont en principe présumées égales, la convention d'indivision peut prévoir des modalités de répartition inégalitaire entre les copropriétaires (article 1015 alinéa 1 C.c.Q).

¹²² « Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner ou l'hypothéquer, et ses créanciers peuvent la saisir » [nos mis en gras], (article 1015 alinéa 2 C.c.Q).

matériellement délimitée de l'immeuble dédié à sa résidence personnelle¹²³. La part de chaque copropriétaire est composé de ces différents droits. Ce sont pour des raisons tenant aux nécessités de circulation des biens et de crédit que le droit de propriété de l'indivisaire sur le bien commun est le plus souvent occulté par le droit de propriété exclusif sur la part qui pouvant être cédée et donnée en garantie, devient le miroir patrimonial de la copropriété indivise. La part dépasse ainsi la simple projection intellectuelle pour devenir un droit patrimonial autonome, bien immatériel faisant pleinement partie du patrimoine immobilier de l'indivisaire. La place qu'occupe désormais la part dans la copropriété indivise, permet d'établir un parallèle avec la fraction, qui caractérise le droit du copropriétaire divis 124. La fraction « entité distincte [qui] peut faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle »125, est, elle aussi, un bien immatériel composé de plusieurs droits patrimoniaux de natures différentes : le droit de propriété sur les parties privatives identifiées, la quote-part des parties communes attachée à la fraction et le droit d'usage des parties communes à usage restreint ou exclusif. Ainsi, par le truchement de la part ou de la fraction, la copropriété présente la figure d'une propriété individuelle exercée à plusieurs, plaçant de facto les copropriétaires dans une situation de concurrence.

Mais être copropriétaire, c'est aussi mettre en œuvre une modalité collective de la propriété qui s'exerce sur un objet commun, manifestation d'un vivre ensemble qui, là encore, ne se construit peut-être pas si différemment selon le type de copropriétés. Dans les deux situations juridiques, le bien commun impose le partage d'un intérêt commun, *a minima* celui de conserver et préserver la santé financière et l'intégrité physique de l'immeuble; et pourquoi pas même d'envisager de futures améliorations. Cet intérêt commun se résume-t-il à la somme des intérêts individuels ou est-il plus que cela?

¹²³ En contrepartie de ce droit de jouissance exclusive sur le bien ou sur une partie du bien, l'indivisaire devra verser une indemnité de compensation (article 1016 al. 2 C.c.Q.). Dans les copropriétés résidentielles, chaque indivisaire bénéficie d'un droit de jouissance exclusive sur l'appartement réservé à son habitation.

¹²⁴ Il est intéressant de relever qu'un auteur évoque l'idée de fractionnement pour définir la notion d'indivision. « L'indivision a pour effet de fractionner le droit de propriété entre les indivisaires, chacun d'eux étant investi d'une quote-part du droit », Denys-Claude Lamontagne, Biens et propriété, *op. cit.* n°346.

¹²⁵ Article 1047 C.c.O.

Traditionnellement, l'indivision se distingue de la société ou de l'association par l'absence d'un véritable intérêt commun¹²⁶. Mais la copropriété résidentielle s'établissant par accord de volontés des parties, cette logique préside-t-elle encore? La convention d'indivision met en effet en place, par le truchement de règles visant à assurer la pérennité de l'institution, une indivision organisée et durable qui requiert une certaine dose d'intérêt commun. Plusieurs éléments permettent de soutenir cette idée d'existence d'un intérêt commun aux indivisaires. Ainsi, lorsque trois personnes acquièrent ensemble un triplex, découpé en trois appartements habités individuellement par chacun des copropriétaires, les indivisaires n'ont-ils fait que regrouper des finalités individuelles sans rechercher de finalité commune 127 ou se sont-ils unis dans un but commun porté par une affectio communionis? Le mécanisme du droit de retrait de l'article 1022, qui permet aux autres indivisaires, en cas de vente par l'un des copropriétaires indivis de sa part à un tiers, d'écarter la personne étrangère à la communauté en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittées, n'est-il pas une autre manifestation de la présence d'une certaine dose d'affectio communionis? L'indivision, en raison de son mode de gestion directe, entraîne des échanges fréquents entre les indivisaires. Il semble dès lors normal que ces derniers puissent écarter des tiers, étrangers à leur communauté de vie, en ayant la possibilité de choisir les membres qui composeront leur collectif¹²⁸. Enfin, la possibilité de l'article 1030 C.c.Q. de paralyser le droit au partage du bien commun lorsque l'immeuble est affecté à un but durable n'est-elle pas une manière de prendre en compte un intérêt commun mis au service d'un but social ou environnemental supérieur à la somme des intérêts individuels? Les transcendant, cette affectation laisse émerger un intérêt commun qui permet d'envisager l'indivision, non plus comme une modalité individuelle mais collective de la propriété plurale¹²⁹.

¹²⁶ Cette absence d'intérêt commun (ou d'*affectio societatis*) permettrait de distinguer la société et l'association de l'indivision. En ce sens C. Saint-Alary-Houin, *Les critères distinctifs de la société et de l'indivision depuis les réformes récentes du Code civil*, (1979) 32 R.T.D. com., p. 688.

¹²⁷ Sylvio Normand, op. cit., p. 157.

¹²⁸ Sylvio Normand, op. cit., p. 159.

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.

Pour la copropriété divise, l'existence d'un intérêt commun s'imposant à la somme des copropriétaires divis s'affirme de manière plus claire dans la mesure où le législateur a décidé de doter la copropriété divise de la personnalité juridique. Le syndicat des copropriétaires est donc une personne morale, qui représente la collectivité des copropriétaires. La mission qui lui est confiée, « 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 »¹³⁰, met sur le devant de la scène cet intérêt commun, incarné dans l'immeuble commun.

La copropriété résidentielle québécoise est le siège d'une pluralité d'intérêts individuels se concurrençant et d'un intérêt commun se manifestant dans le soin apporté à cet immeuble, lieu de vie privé et collectif, censé transcender les intérêts égoïstes des copropriétaires dans un vivre ensemble à préserver, voire à inventer. Réconcilier cet « ensemble et concurremment » en respectant ce qui fait copropriété, à savoir le bien commun, constitue un véritable casse-tête pour le droit civil. Comment le droit de la copropriété résidentielle peut-il favoriser le sentiment d'appartenance à cette communauté d'habitants? Le régime bicéphale de la copropriété québécoise peut nous apporter quelques pistes de réflexion quant à l'impact du degré d'organisation sur la préservation de ce patrimoine collectif.

2/ LE DEGRE D'ORGANISATION DE LA COPROPRIETE RESIDENTIELLE AU QUEBEC : FREIN OU LEVIER DE L'AFFIRMATION DU COLLECTIF?

Les copropriétés résidentielles ont une nature principalement contractuelle¹³¹. La majorité des règles du Code civil régissant la copropriété étant supplétives, une grande place est laissée à la liberté conventionnelle pour organiser l'administration et la gestion de l'immeuble commun, autant que les règles de vie de ses habitants. Aussi, dans la mesure du respect des dispositions d'ordre public, les conventions d'indivision et les déclarations de copropriété peuvent prévoir des règles qui dérogent au régime de droit commun.

¹³⁰ Art. 1039 C.c.Q.

¹³¹ L'article 1053 C.c.Q. précise expressément la nature contractuelle de la déclaration de copropriété divise. La copropriété indivise n'a nul besoin pour exister d'un tel support écrit. Pourtant, elle revêtira le plus souvent la forme d'une convention d'indivision déterminant sa durée et ses modalités de fonctionnement.

Cependant, le régime de la copropriété divise est beaucoup moins souple que celui de la copropriété indivise, qui ne connait que très peu de règles d'ordre public¹³². À l'heure où la réforme de la copropriété divise envisage de revoir certaines règles d'assurance, de gestion et d'entretien des immeubles résidentiels, le rôle du degré d'organisation dans la préservation du patrimoine commun et du respect de ce collectif se pose.

Dès leur établissement, il apparait que le degré de formalités requises entre les deux types de copropriétés est très différent. Bien que l'indivision naisse le plus souvent d'un contrat, établit notamment à l'occasion d'une acquisition commune, la convention d'indivision demeure facultative et son absence de publication n'a qu'un effet vis-à-vis des tiers¹³³. Au contraire, la publicité de la déclaration de copropriété est une formalité impérative nécessaire à l'existence de la copropriété divise. La raison de ce formalisme tient notamment au fait que la copropriété divise, une fois constituée, institue une personne morale¹³⁴. Or, en droit civil québécois, la personnalité juridique doit être expressément prévue par le législateur¹³⁵. Représenté par un syndicat, chef-lieu de l'intérêt commun, la copropriété divise nécessite donc l'accomplissement de formalités spécifiques. La rédaction d'un acte constitutif comportant une déclaration de copropriété notariée en minute¹³⁶, d'un règlement de l'immeuble et d'un état descriptif des fractions¹³⁷ désignant sur un plan cadastral les parties privatives et les parties communes¹³⁸ crée la copropriété divise. Outre l'attribution de la personnalité juridique au syndicat de copropriété, l'objectif de l'acte constitutif est d'assujettir l'immeuble aux dispositions du Code civil régissant la copropriété divise et de définir sa destination, celle des parties communes et des

⁻

¹³² Seuls les articles 1013, 1014, 1030 et 1031 seraient d'ordre public (durée de la convention d'indivision et droit au partage principalement); quant à savoir si la règle de l'article 1026 al 2 imposant l'unanimité des indivisaires pour les actes de disposition est impérative, la doctrine n'est pas unanime.

¹³³ La copropriété par indivision existe sans aucune formalité particulière ne soit exigée. Le fait qu'un immeuble (ou un bien mobilier puisque l'indivision est un régime qui peut s'appliquer aussi bien aux meubles qu'aux immeubles) appartienne à plusieurs personnes entraîne *de facto* la naissance d'une indivision. En matière immobilière, la publicité est requise uniquement à des fins de connaissance des tiers. À défaut de publicité, la convention d'indivision demeure valable entre les parties, mais elle sera inopposable aux tiers (art. 1014 C.c.Q.)

¹³⁴ Art. 1039 et 298 C.c.Q.

¹³⁵ Art. 2 et 302 C.c.Q.

¹³⁶ Art. 1059 al. 1 C.c.Q.

¹³⁷ Art. 1052 C.c.Q.

¹³⁸ Art. 1055 al. 1 C.c.Q.

parties privatives¹³⁹. À défaut de respecter ces formalités impératives, la copropriété conservera une nature indivise sans pouvoir revendiquer ni le statut de personne morale, ni le régime organisé de la copropriété divise.

Cette vision organique d'une copropriété personnifiée constitue une différence majeure avec celle qui prévaut à l'indivision. Certes, l'indivision n'est plus ce mode inorganisé et précaire que connaissait l'ancien Code civil du Bas Canada, mais elle présente toujours un visage non unifié, en quelque sorte anorganique, qui ne camoufle pas la somme des intérêts des copropriétaires indivis sous le masque de la personne morale. La copropriété divise, au contraire, se fond, voir se confond, dans le syndicat de copropriété, chargé représenter la collectivité des copropriétaires et veiller à ses intérêts qui se cristallisent dans l'immeuble commun¹⁴⁰. Si dans la copropriété indivise, chaque copropriétaire veille individuellement aux intérêts du bien commun, il s'opère une sorte de dédoublement organique dans la copropriété divise. Chaque titulaire d'une fraction, copropriétaire de l'immeuble commun, peut à la fois défendre ses intérêts contre les tiers et contre les autres copropriétaires, mais aussi, et c'est peutêtre ici que se niche une différence essentielle avec l'indivision, contre la collectivité personnifiée par la figure syndicale.

Ainsi, le syndicat de copropriété, bien que n'ayant aucun droit de propriété sur l'immeuble, est l'organe décisionnel de la copropriété. Il a pour mission de conserver l'immeuble, d'administrer et entretenir les parties communes autant que de faire respecter la destination et le règlement de l'immeuble. Pour cela, un patrimoine propre lui permet d'engager sa responsabilité et d'ester en justice contre les tiers, mais aussi contre les copropriétaires qui ne respecteraient pas les décisions qu'il a prises ou qui contreviendraient à la destination ou au règlement de l'immeuble.

Une étude comparée de la jurisprudence menée de 2000 à 2018 a répertorié et identifié différents types de conflits opposant les droits d'un copropriétaire au droit collectif de l'ensemble des copropriétaires représenté par le syndicat de copropriété¹⁴¹. Cette étude a révélé

10

¹³⁹ Art. 1053 C.c.Q.

¹⁴⁰ La copropriété divise « 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 » (art. 1038 C.c.Q.). La déclaration de copropriété est un document contractuel essentiel à l'établissement de la copropriété divise (art. 1052 C.c.Q.).

¹⁴¹ Cette étude a été menée dans le cadre d'un projet de recherche financé par la Chambre des notaires du Québec. Dans le but de déceler les conflits qui surviennent en copropriété, nous avons orienté nos recherches auprès des tribunaux judiciaires. Afin de circonscrire nos recherches et de nous assurer que nos résultats soient contemporains,

qu'il existait un plus grand nombre de conflits judiciaires dans le domaine de la copropriété divise. Partant de ce constat, notre intuition a été que la personnalisation du collectif dans la copropriété divise rompt le lien direct des copropriétaires avec le bien commun, exacerbant les conflits entre droits individuels et droit collectif. Dans les décisions étudiées, majoritairement, les conflits judiciaires opposent un copropriétaire au syndicat (ou inversement), rarement des copropriétaires entre eux. L'absence de conflits judiciarisés en copropriété indivise pourraitelle avoir pour corollaire l'absence de figure collective matérialisée par la personnalité juridique de l'indivision?

La copropriété indivise, surtout en matière résidentielle, prend généralement sa source dans un contrat. Les coacquéreurs vont le plus souvent librement négocier ensemble les dispositions de la convention d'indivision qui régiront l'administration de la copropriété et détermineront la destination de l'immeuble commun. Au contraire, dans la copropriété divise, la déclaration de copropriété, en raison du moment de sa rédaction et des acteurs en cause (promoteurs et notaires) s'apparente plus à un contrat d'adhésion que les copropriétaires divis ont peu la liberté de négocier. Cette situation n'est sans doute pas étrangère au fait qu'un plus grand nombre de conflits naissent lorsqu'il s'agit d'interpréter la destination de l'immeuble¹⁴², élément clé du collectif de la copropriété. En effet, la déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble¹⁴³. Or l'établissement de la destination de l'immeuble, qui imprime l'identité collective du projet immobilier, est essentielle puisque c'est elle qui (dé)limite la libre jouissance de sa fraction par le copropriétaire. L'étude de la jurisprudence a révélé que le respect ou l'interprétation de la destination de l'immeuble constituent une source fréquente de

.

nous avons limité nos recherches aux jugements rendus au début des années 2000 jusqu'au mois de décembre 2018. Par l'entremise de bases de données, nos recherches se sont faites en deux temps : d'abord par la recherche de jugements auprès de la Cour supérieure et de la Cour d'appel et ensuite, par une recherche auprès de la Cour du Québec, en incluant la division des Petites créances. Nous avons procédé de la sorte puisque nos résultats initiaux, en se limitant à la Cour supérieure et à la Cour d'appel, n'étaient pas satisfaisants. Nous avons procédé séparément pour la recherche en copropriété par indivision et en copropriété divise, puisque nous avions anticipé des divergences entre les types de problématiques pour ces deux modes de propriété. Nous avons lu presque 500 jugements, pas loin de 300 en copropriété par indivision et 200 en copropriété divise. Seuls 161 jugements ont été conservés en raison de leur pertinence au regard de notre question de recherche. Les résultats en copropriété par indivision ont été les plus insatisfaisants puisque seuls 24 d'entre eux ont été retenus pour notre étude.

¹⁴² Art 1052 et 1053 al. 1 C.c.Q.

¹⁴³ Art 1056 C.c.O.

conflits en copropriété divise, conflits qui naissent entre un copropriétaire et le syndicat des copropriétaires censé défendre l'intérêt collectif de la copropriété. Ainsi, la Cour d'appel du Québec, considérant que la location à court terme contrevenait à la destination de la déclaration de copropriété, a pu imposer des restrictions aux droits des copropriétaires de louer leurs parties privatives alors même que le droit de location est un droit attaché au droit de propriété¹⁴⁴. Installation d'antenne parabolique¹⁴⁵, agrandissement de balcons à usage exclusif¹⁴⁶, aménagement paysager attenant à une unité¹⁴⁷, installation d'un plancher de bois franc à l'intérieur d'une partie privative¹⁴⁸, ajout de partie privatives¹⁴⁹, restriction à la location saisonnière 150, installation d'une remise 151, peinture du mur d'une terrasse 152 ou installation d'un climatiseur sur le balcon¹⁵³ ont donné lieu à des conflits qui tous soulevaient la question de la tension entre droit(s) individuel(s) et droit collectif. Les copropriétaires peuvent jouir librement de leur bien, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni au droit collectif; or c'est justement la destination commune de l'immeuble que le délimite¹⁵⁴. Cette tension inhérente à cet « ensemble et concurremment » se manifeste également dans l'interprétation et le respect des conditions d'utilisation des parties privatives et des parties communes¹⁵⁵ déterminées par le règlement de l'immeuble chargé d'harmoniser les droits des

¹⁴⁴ Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10 400 Boul. L'Acadie, [2001] RJQ 2401, [2001] RDI 619.

¹⁴⁵ Syndicat des copropriétaires de l'Aristocrate c. Morgan, 2000 RJQ 1516.

¹⁴⁶ Ouellet c. Syndicat des copropriétaires de Trillium Court Condominium, AZ-01019578

¹⁴⁷ Syndicat des copropriétaires du Boug de la Rive c Brownstein, 2011 QCCS 3281; Syndicat des copropriétaires de Place Montpellier c. Ratté-Gagné, AZ-01026279; Audet c. Syndicat de la copropriété Jardins Valmer Inc., 2013 QCCS 4090.

¹⁴⁸ Syndicat des copropriétaires du Bief des Seigneurs, tour «D» c. Klein, [2003] RDI 835; Marcotte c. Syndicat des copropriétaires la Maison Amyot, 2011 QCCS 3044; Syndicat des copropriétaires condominium Le Commandeur c. Gosselin, 2007 QCCS 4404.

¹⁴⁹ Nathan c. Syndicat de la copropriété Villas de Castel inc., 2004 RDI 111.

¹⁵⁰ Tessier c Syndicat des copropriétaires condominiums Mont St-Sauveur unités 700-800-900 Bloc I, [2005] RDI 739.

¹⁵¹ Syndicat de la corpropiété les Terrasses du Lac, Phase II c. Coupal, 2007 QCCS 1624.

¹⁵² Syndicat des copropriétaires des Tropiques Nord 1 c. Beaurivage, 2007 QCCS 1185; Syndicat des copropriétaires du 2241-2243 Oxford c. Perrier, 2008 QCCQ 371.

¹⁵³ Habitations Melatti, supra, note 12.

¹⁵⁴ Art. 1063 C.c.O.

¹⁵⁵ Les restrictions les plus fréquentes concernent le bruit, l'utilisation des entrées communes, l'usage des balcons, les antennes de télévision, les systèmes de climatisation, la présence des animaux et le maintien de l'apparence extérieure du bâtiment selon Pierre-Claude Lafond, Précis de droit des biens, *op. cit.* p. 625.

copropriétaires¹⁵⁶. Le régime de la copropriété divise, plus contraignant, serait plus conflictuel, et donc pas nécessairement synonyme de meilleure efficacité.

Contrairement à ce que l'on aurait pu *a priori* imaginer, le fort degré d'organisation et la mise en exergue par le truchement du syndicat d'un collectif organisé n'est pas synonyme de sentiment d'appartenance à la collectivité. Une sanction originale du non-paiement des charges par un copropriétaire montre d'ailleurs qu'en réalité le sentiment d'appartenance à la communauté n'est pas un enjeu pris en considération. La copropriété divise s'est en effet dotée d'un mécanisme de privation du droit de vote du copropriétaire qui ne paye pas les charges communes afférentes à sa quote-part¹⁵⁷ ou ne s'acquitte pas de sa contribution au fonds de prévoyance¹⁵⁸ depuis plus de trois mois¹⁵⁹. Cette sanction, qui prive les copropriétaires débiteurs du droit de participer aux orientations futures de la vie collective de la copropriété, peut sembler étonnante. Si l'on comprend que le législateur a voulu inciter les copropriétaires à régler les dépenses communes, il est possible de douter du bien-fondé de la sanction qui établit un lien entre paiement des charges communes et droit de vote aux assemblées. Paradoxalement, cette sanction, touchant plus durement les copropriétaires aux revenus plus modestes, ne créet-elle pas une distance entre les organes décisionnels et les copropriétaires, qui renforce le sentiment de certains copropriétaires d'être extérieur au syndicat, les coupant ainsi de leur communauté. La copropriété divise aurait pourtant, nous semble-t-il tout à gagner à renforcer le sentiment d'appartenance au syndicat et à cette collectivité, qui doit apprendre à vivre ensemble.

Peut-être que les modalités directes de prise de décision imposée par l'absence d'organes représentatifs de la collectivité au sein de la copropriété indivise, combinée aux résultats de notre étude de jurisprudence dévoilant la quasi-inexistence de conflits judiciaires contestant les

¹⁵⁶ Art 1054 C.c.Q.

¹⁵⁷ Les charges communes comprennent les dépenses découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble. Elles sont fixées par le conseil d'administration, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de chacun des copropriétaires étant déterminée en proportion de la valeur relative de sa fraction. Cette disposition d'ordre public vise à éviter une fixation arbitraire des charges communes.

¹⁵⁸ Art. 1071 et 1072 C.c.Q.

¹⁵⁹ 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 (art. 1094 C.c.Q.).

décisions collectivement prises par les copropriétaires indivis, peuvent nous livrer une piste de réflexion. En copropriété indivise, si les décisions relatives à l'administration courante du bien sont prises à la majorité des indivisaires, celles visant des actes de disposition du bien (aliénation, constitution d'un droit réel, changement de destination ou modification substantielle de l'immeuble) sont encore prises à l'unanimité¹⁶⁰. Les indivisaires sont donc amenés à s'entendre pour décider du sort du bien commun. Peut-on tirer de la seule absence de conflits rapportés devant les tribunaux judiciaires une meilleure acceptation des décisions collectives? Non, et peut-être pourrait-on imaginer que l'unanimité requise entraîne parfois une certaine forme de blocage. Mais il est aussi possible de penser que cette unanimité incite les copropriétaires à une collaboration, à rebours du mouvement contemporain d'abaissement des majorités, et que cette collaboration permette une meilleure acceptation des décisions collectives qui affectent l'immeuble et les conditions de vie de ces habitants, renforçant du même coup de sentiment d'appartenance à cette communauté.

L'étude menée nous a permis de révéler que la principale source de conflits provient des tensions entre les droits individuels et le collectif, tensions exacerbées en contexte de copropriété divise. La tendance montre par ailleurs que ce type de conflits augmente de manière constante. Clairement, il semble que l'on puisse établir un lien entre l'existence d'une tierce personne représentant la collectivité des copropriétaires et les copropriétaires et les tensions. La personnalisation de la collectivité joue comme un catalyseur. Catalyse externe, le syndicat, entité morale personnifiée, « dépersonnalise » le conflit, les copropriétaires n'agissant pas les uns contre les autres mais contre un tiers désincarné. Catalyse interne, le syndicat précipite la masse des insatisfactions et des revendications individuelles. La collectivité semble en effet perçue comme une contrainte plus qu'un support de nos droits individuels, une altérité plus qu'un alter-égo. Comment dès lors créer le sentiment d'appartenance à cette collectivité? Peut-être justement en renouant avec la chose, ce lieu de vie fédérateur d'une communauté d'habitants, en luttant contre cette fonction économique de la chose que la vision patrimoniale des biens emporte et en défendant la fonction sociale des biens.

¹⁶⁰ Art. 1026 C.c.O.

LA REFORME DE LA COPROPRIETE PAR APPARTEMENTS EN DROIT BELGE : DES PERSPECTIVES AU NIVEAU ENERGETIQUE

Vincent Sagaert¹⁶¹ et Siel Demeyere¹⁶²

1/ L'ETAT DES LIEUX DES REGLES PAR RAPPORT A LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES

1.1/ Introduction

Le droit belge relatif à 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 ne font pas partie d'un instrument législatif spécifique, comme c'est le cas pour la loi du 10 juillet 1965 en droit français.

Pourtant, les points de départ en droit belge sont identiques aux principes de base en droit français. Le droit belge se sert notamment 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 analogues (assemblée générale, syndic, conseil de copropriété, etc.). Bien entendu, des différences entre les deux systèmes juridiques existent au niveau technique et détaillé.

1.2/ Nature impérative et, dès lors rigide

Les règles énoncées s'appliquent à « [(i)] tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptible d'être bâti [(ii)] dont le droit de propriété est réparti entre plusieurs personnes [(iii)] par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. » les limites de ce domaine d'application, les règles ont, en principe, un caractère impératif. L'article 577-14 du Code civil prévoit en effet que « les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur. » Cette nature impérative, protégeant les acheteurs d'appartements contre les

¹⁶¹ Professeur ordinaire au KU Leuven (Institute for Property Law); avocat au barreau de Bruxelles.

¹⁶² Doctorante affiliée au KU Leuven (Institute for Property Law) et Université de Lille.

¹⁶³ La version actuelle du Code civil belge est disponible sur www.ejustice.just.fgov.be/loi/loi.htm.

¹⁶⁴ Art. 577-3, premier alinéa C.civ. Avec l'abréviation 'C.civ.', nous référons au Code civil belge.

compagnies de promotion immobilière, est la raison pour laquelle ces règles sont conçues comme rigide et inefficace, constituant souvent un frein pour le développement immobilier au niveau des immeubles à plusieurs entités.

2/ REFORME DU REGIME APPLICABLE EN 2018 : GRANDES LIGNES DIRECTRICES ET PERSPECTIVES POUR L'AMELIORATION ENERGETIQUE DU BATIMENT

1.2/ But général de la réforme

Le constat était, en effet, aussi clair que frappant : deux tiers des immeubles à appartements en Belgique sont vieux, c.-à-d. ont plus de 35 ans. Nombre de copropriétés furent édifiées au surplus dans les années 70 et le vieillissement du parc immobilier aggrave cette situation. La rigidité du droit des appartements ne contribue pas à une modernisation des bâtiments existants. C'est la raison pour laquelle le Ministre de la Justice a pris l'initiative pour une réforme du droit des appartements, qui a pour résultat une flexibilisation du régime applicable. Le droit belge relatif à la copropriété par appartements a été profondément réformé en 2018. La nouvelle loi est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. 166

La réforme s'inspire de quatre lignes directrices qui devraient optimaliser structurellement le droit relatif aux appartements. Nous étudions ces lignes directrices afin de donner un cadre plus général aux développements relatif aux prestations énergétiques. ¹⁶⁷

2.2/ 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 la réforme.

La flexibilisation de la prise de décision ressort également des modifications quant à l'assemblée générale : les majorités qualifiées sont assouplies et rationalisées. Le droit du

¹⁶⁵ Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, *MB* 2 juillet 2018.

Cette loi sera intégrée dans un projet beaucoup plus vaste sur la réforme globale du droit des biens en droit belge. Voyez Projet de loi du 31 octobre 2018 portant insertion du Livre 3 'Les biens' dans le nouveau Code civil et https://justice.belgium.be/fr/bwcc.

¹⁶⁶ Sur cette réforme, voy. N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht III - Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, xvi + 289 p.; I. DURANT, P. LECOCQ en C. MOSTIN, *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruges, la Charte, 2018, 294 p.; V. SAGAERT, "De hervorming van het appartementsrecht *anno* 2018", *RW* 2018, issue 15, 562-585.

¹⁶⁷ L'analyse des quatre lignes directrices ci-dessous est basé sur l'exposé des motifs de la réforme de loi : voy. Projet de loi du 5 février 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, doc 54 2919/001, www.lachambre.be, 42-44.

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 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 à l'assemblée générale si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales (art. 577-9, §1/1). Dans la même optique, pour ce qui est de la démolition et reconstruction de l'immeuble, il est renoncé, toujours dans des conditions strictes, à l'exigence d'unanimité (voy. ci-dessous).

2.3/ Optimalisation de l'efficacité

Une deuxième ligne directrice est l'optimalisation de l'efficacité au sein des associations de copropriétaires. Il n'est pas simple de concilier le besoin d'adaptation de 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, ce délai n'a pas été bien respecté.

La réforme réduit le contenu des statuts (authentiques) et fait migrer cette information au règlement d'ordre intérieur, 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 a aussi pour but de conférer la plus grande stabilité possible aux droits des copropriétaires (v. *infra*). Ainsi, 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-propriétaire 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. La loi a d'ailleurs aussi, s'inspirant du droit français, octroyé un privilège

spécial et occulte à l'association des copropriétaires pour le recouvrement des charges nonpayées.

2.4/ 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 dorénavant 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 à l'assemblée générale.

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. Depuis le 1^{er} janvier 2019, toute prestation non mentionnée dans un contrat écrit entre le syndic et l'association ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

2.5/ Eclaircissement

Enfin, la quatrième ligne directrice concerne les éclaircissements apportés aux copropriétaires sur de très nombreux plans. Vu le but de cette contribution, on ne l'approfondira pas.

2.6/ Portée de la contribution

Il n'est pas possible, dans les limites qui nous sont imposés, d'approfondir chacun des aspects de la réforme. On se limitera, dans ce qui suit, aux aspects qui touchent à la problématique de l'énergie dans les bâtiments à appartements.

3/ UNE FLEXIBILISATION DES PRISES DE DECISIONS DANS L'ASSEMBLEE GENERALE, COMME CLE D'INNOVATION

3.1/ Général

La première ligne directrice est la flexibilisation du fonctionnement de l'association des copropriétaires et de ses organes. Cela devrait permettre aux copropriétaires de prendre des décisions de façon (plus) efficace.

3.2/ Réduction des majorités requises

La nouvelle loi a flexibilisé les majorités requises afin d'éviter des blocages et de promouvoir l'efficacité de prise de décision au sein de l'association des copropriétaires. Par exemple, l'ancienne loi exigeait une majorité de 75% pour effectuer des travaux dans les parties communes. Dorénavant, il est possible de décider à des travaux avec une majorité de deux tiers (art. 577-7, §1, 1° C.civ.). Par exemple, l'installation de nouvelles infrastructures au niveau énergétique pourrait être approuvée à la majorité de deux tiers des quotes-parts. En outre, la réforme a introduit une autre flexibilisation : lorsque des travaux sont imposés par la loi – par exemple de nouvelles normes pour l'isolation des bâtiments ou pour la hauteur des balcons – une majorité absolue (50% + 1) suffit (art. 577-7, §1, 1°, b C.civ.).

3.3/ Démolition et reconstruction

En plus, le vieillissement du parc immobilier exige une règle plus flexible pour la démolition et la reconstruction de l'immeuble. Pour certains immeubles, en effet, une rénovation pour le mettre à la hauteur des standards actuels, exige de frais injustifiés, et la démolition et reconstruction s'impose. En principe, l'unanimité des copropriétaires s'imposait. La réforme de loi de 2018 a introduit la possibilité d'approuver la démolition totale du bâtiment avec une majorité de 4/5°, 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 » (art. 577-7, §1, 2°, h C.civ.). Un copropriétaire qui ne consent pas avec les plans peut, dans ce cas, abandonner 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.

Ainsi, dans des limites strictes et avec des mesures protectrices pour garantir le droit de propriété, 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 de l'immeuble.

4/ UN DROIT LEGAL DES OPERATEURS DES SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE

4.1/ Servitude légale

Une nouvelle règle qui pourrait affecter directement les prestations énergétiques de l'immeuble, est la règle inscrite dans l'article 577-2, §10, par 2 du Code civil. Cette disposition accorde aux opérateurs de services d'utilité publique un droit légal pour installer des infrastructures dans

des parties communes. Vu l'importance de cette disposition pour la matière abordée, nous la citons intégralement:

« Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

- aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

C'est sans doute la disposition avec un impact le plus direct. On lit dans cette disposition le souci du législateur de faciliter une amélioration de l'infrastructure dans les immeubles d'appartements, sans pour autant affecter le droit de propriété individuel de chaque copropriétaire. Au niveau juridique, on qualifie ce droit légal comme une servitude d'utilité publique, faute de fonds dominant pour l'opérateur.

4.2/ Points de recharge

L'exposé des motifs de la réforme donne une vue sur ce que cela pourrait entraîner pour les développements des voitures électriques: « à titre d'exemple, si en raison d'évolutions technologiques de l'infrastructure en télécommunications une nouvelle infrastructure doit être installée dans des immeubles, l'opérateur concerné doit être légalement habilité à le faire, conformément aux modalités et à la procédure décrites dans la présente disposition. » 168 Par "équipements y associés", on peut penser à un point de recharge pour véhicules électriques (comme établi et défini dans la Directive européenne 2014/94/ UE). Donc, dans la mesure où un tel point de recharge serait installé dans les parties communes, il conviendrait de suivre la procédure décrite dans la présente disposition. Si un tel point de recharge est installé dans un lot privé (p. ex. un parking privé), cela peut se faire sur la base du droit de propriété exclusif de l'intéressé, et aucune intervention de l'association des copropriétaires n'est requise pour ce

¹⁶⁸ Projet de loi du 5 février 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant modification du Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, doc 54 2919/001, www.lachambre.be, 198.

faire, conformément aux règles de responsabilité et aux dispositions relatives aux troubles du voisinage excessifs. 169

4.3/ Panneaux solaires

Les panneaux solaires ne constituent pas des équipements y associés parce qu'ils ne sont pas accessoires et génèrent un inconvénient important dans l'utilisation des parties communes par les copropriétaires. Lorsqu'un opérateur de panneaux solaires doit se voir accorder le droit d'installer des panneaux solaires sur une partie commune, une majorité des quatre cinquièmes est requise – s'il s'agit d'un droit réel. 170

5/ CONSTRUCTION GRADUELLE D'UN FONDS DE RESERVE

5.1/Le patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association de copropriété « ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet » (art. 577-5, §3 C.civ.). La majeure partie de son patrimoine consistera normalement de contributions payées par les copropriétaires. Le fonds consiste d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve (art. 577-5, §3 C.civ.). Ce fonds de réserve est notamment le fonds qui doit servir de base pour de rénovations énergétiques : il contient « la somme des apports de 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 » (art. 577-5, §3, par. 3 C. civ.). Ce dernier fonds était, jusqu'au 1er janvier 2019, facultatif. Il y avait donc des associations de copropriétaires qui ne constituaient pas de fonds de réserve, notamment dans ces bâtiments où la rénovation s'imposait le plus ou dont l'état était salubre.

5.2/ Fonds de réserve comme vecteur de rénovation ?

Le fonds de réserve a été rendu obligatoire par la nouvelle loi afin de donner plus de stabilité aux droits des copropriétaires parce que cela permettrait d'imposer les frais majeurs progressivement. Cette modification s'inscrit dans l'idée du législateur que l'association des copropriétaires doit développer une perspective davantage axée sur le long terme. L'introduction d'un fonds de réserve obligatoire a été inspirée par la disposition prévue dans la

-

¹⁶⁹ *Ibid*.

¹⁷⁰ *Ibid*.

¹⁷¹ LECOCQ et SAGAERT, Réforme des dispositions relatives à la copropriété forcée d'immeubles et groupes d'immeubles bâtis (recommandations du groupe de travail), 2017, www.koengeens.be/fr/news/2017/03/07/aanbevelingsnota-werkgroep-mede-eigendom, 4.

loi ALUR sur le fonds de travaux non remboursable pour inciter à réaliser les travaux. 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.

Néanmoins, la mesure imposée est assez modeste : l'association 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, l'idée étant que le bâtiment n'entraîne pas des frais lorsqu'il est neuf. La contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; il y a une possibilité pour les associations de copropriétaires de faire un « opt-out » : l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

LA TRANSITION ENERGETIQUE DANS LE DROIT DE LA COPROPRIETE AU JAPON

TERAO Hitoshi¹⁷²

1/ PRESENTATION GENERALE DU DROIT DE LA COPROPRIETE AU JAPON

Afin de mieux analyser la question de la transition énergétique, il convient de présenter brièvement les règles fondamentales du droit de la copropriété au Japon, d'un point de vue historique et au regard de sa structure de gestion.

1.1/ Histoire

Au Japon, quatre grandes dates ont jalonné l'histoire du droit de la copropriété.

1.1.1/ FIN DU 19 SIECLE – 1ER CODE CIVIL

Le premier Code Civil japonais (1896) a reconnu séparément le terrain et le bâtiment comme bien (art. 86 al. 1), créé la copropriété des immeubles bâtis et institué certaines règles sur leurs parties communes (art. 208 de cette époque, abrogé en 1962). En conséquence, un immeuble bâti en copropriété repose sur trois éléments constitutifs : la partie privative du bâtiment, la partie commune du bâtiment et le terrain à bâtir. Mais le statut de la copropriété n'était pas adapté à la situation de l'immobilier à cette période et restait peu appliqué.

1.1.2/ DEBUT DES ANNEES 1960 – LOI DE 1962

Suite aux désordres de l'après-guerre, dans la seconde moitié des années 1950, des immeubles bâtis en copropriété sont progressivement construits. La loi du 4 avril 1962 sur la copropriété des immeubles bâtis a été instituée. Elle porte sur les immeubles bâtis divisés en lots, dont chacun fait l'objet de propriété. Il s'agit de la loi fondatrice sur les immeubles bâtis en copropriété à l'image de la loi française de 1965. La loi de 1962, comme plusieurs lois sur la copropriété des immeubles bâtis d'autres pays, est composée de deux grandes parties : éléments constitutifs de la copropriété et structure de gestion de la copropriété. Mais l'attention du législateur de cette époque a été ciblée sur les éléments constitutifs de la copropriété. La loi de 1962 maintient le principe du Code Civil qui fait la distinction du terrain et du bâtiment et elle divise le bâtiment en deux parties : partie privative et partie commune. En ce qui concerne la gestion de copropriété, la loi de 1962 a reconnu l'autonomie des copropriétaires à la gestion au

¹⁷² Maître de conférences à l'Université de Niigata, LL. M. (Japon), D.E.S.S. en droit de l'urbanisme et de la construction (France)

travers de l'établissement d'un règlement et de la délibération en assemblée générale des copropriétaires.

1.1.3/ Debut des années 1980 – Reforme de la loi 1962 en 1983

La loi du 21 mai 1983 a réformé la loi de 1962. Les pratiques accumulées pendant vingt ans depuis l'institution de la loi sur la copropriété des immeubles bâtis demandaient la réforme de la loi fondatrice sur la copropriété pour tenir compte des expériences de gestion des copropriétés dans la législation.

En ce qui concerne les éléments constitutifs de la copropriété, la réforme 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 et il est interdit d'aliéner séparément une partie privative et le terrain à bâtir (art. 22 de la loi 1962). Pour l'enregistrement immobilier, les registres fonciers des terrains à bâtir des immeubles bâtis en copropriété sont fermés (art. 91 al. 2 et 3 et art.92-3 de la loi de cette époque, art.44 et 48 de la loi courante). Il suffit d'examiner des fiches du bâtiment des parties privatives pour trouver les situations des droits et des obligations d'un lot dans un immeuble en copropriété.

Pour la structure de gestion, la réforme de 1983 a renforcé son régime juridique. Par exemple, le syndicat des copropriétaires est établi de droit lors de la constitution d'une copropriété (art. 3). Les seuils de majorité pour différents types de décision de l'assemblée générale de copropriétaires ont été abaissés. Des droits et des obligations des occupants sont institués (art. 57 et s.). Le syndicat des copropriétaires est autorisé à prendre des mesures contre des copropriétaires ou occupants qui manquent à leurs obligations (art. 57 et s.).

En même temps, le ministère de la construction a rédigé, à côté de la loi sur la copropriété, un règlement type de copropriété des immeubles bâtis pour donner une référence à toutes les personnes concernées par la copropriété des immeubles bâtis. Il est très largement appliqué même s'il n'est aucunement obligatoire.

1.1.4/ De la seconde moitie des années 1990 a la première moitie des années 2000 – loi de la Gestion et loi de l'operation de demolition-reconstruction

En ce qui concerne la législation particulière sur la copropriété des immeubles bâtis, trois lois sont instituées au cours de cette période : la loi spéciale du 24 mars 1995 sur la reconstruction

des immeubles bâtis sinistrés, la loi du 8 décembre 2000 sur la promotion de l'adéquation des immeubles bâtis en copropriété à l'usage d'habitation et la loi du 19 juin 2002 sur la promotion de la démolition-reconstruction des immeubles bâtis en copropriété à l'usage d'habitation.

De plus certaines législations sur l'immobilier ont influencé des immeubles bâtis en copropriété. Car le Grand Tremblement de Terre de Hanshin de 1995 a révélé la faiblesse des bâtiments existants et des lois sont instituées pour, d'un côté, renforcer le contrôle de nouvelles constructions et, d'un autre côté, créer des mesures incitatives en faveur des travaux des réparations antisismiques.

1.2/ Panorama de la structure de gestion

Fin 2016, on comptait 6,340,000 logements dans des immeubles bâtis en copropriété sur le territoire du Japon, à rapporter, en 2015, aux 60,630,000 logements. C'est-à-dire qu'environ 10% des logements sur le territoire se trouvent dans un immeuble bâti en copropriété.

1.2.1/ Organes de la gestion de copropriete

Quatre organes se répartissent le pouvoir de gestion des immeubles bâtis en copropriété. Ce sont une collectivité des copropriétaires (syndicat), une assemblée générale des copropriétaires, un conseil syndical et un administrateur.

Une collectivité des copropriétaires est établie de droit lorsqu'au moins deux lots dans un bâtiment sont possédés par des personnes différentes (art. 3 de la loi de 1962).

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe souverain d'une copropriété. Les majorités exigées varient selon la nature des décisions : par la majorité de plus de la moitié du nombre de copropriétaires et de la moitié des droits de vote pour des sujets généraux (art. 39 de la loi de 1962), par la majorité de plus de 3/4 du nombre des copropriétaires et de 3/4 des droits de vote pour des actions de modification des parties communes (art. 17 de la loi de 1962), par la majorité de plus de 4/5 du nombre des copropriétaires et de 4/5 des droits de vote pour des travaux de la démolition-reconstruction (art. 64 de la loi de 1962) et à l'unanimité des copropriétaires pour la dissolution de copropriété. Les droits de vote ne sont pas différents selon la nature des activités et des occupants.

L'administrateur, qui est nommé par la décision de l'assemblée générale des copropriétaires, conserve des parties privatives d'un bâtiment et un terrain à bâtir des immeubles en copropriété, réalise des décisions de l'assemblée des copropriétaires et exécute ce que le règlement fixe (art. 26 de la loi 1962).

En pratique, l'assemblée générale des copropriétaires élit les membres du conseil syndical et ils désignent le président parmi eux. C'est le président du conseil syndical qui est souvent considéré comme administrateur. Cette pratique est reflétée dans le règlement type établi par le ministère de la construction.

1.2.2/ SYNDIC

Le conseil syndical peut proposer un mandat de gestion avec un syndic d'entreprise à son assemblée générale des copropriétaires. Des syndics d'entreprise qui gèrent des immeubles bâtis en copropriété à l'usage d'habitation sont réglementés par la loi de 2000 sur la promotion de l'adéquation des immeubles bâtis en copropriété à l'usage d'habitation. Si les syndics sont souvent des entreprises, un conseil syndical peut aussi proposer la conclusion des contrats directement sans l'intermédiaire d'un syndic professionnel entre son syndicat des copropriétaires et des prestataires de services : secrétaire, gardien, société de nettoyage, ascensoriste etc. En tout cas, l'assemblée générale des copropriétaires décide le mode du contrat avec un syndic.

2/ REGIME JURIDIQUE EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La politique de la transition énergétique est déclinée en deux situations au Japon : économie d'énergie pour réduire la production classique de l'énergie et impulsion de la consommation d'énergies renouvelables. Nous vous expliquerons successivement des régimes juridiques des deux phases en faveur de la transition énergétique qui s'appliquent sur le bâtiment.

2.1/ Régime juridique de l'économie d'énergie pour le bâtiment

La loi fondatrice sur la construction au Japon est la loi du 24 mai 1950 sur les normes de construction. Malgré plusieurs réformes depuis son adoption, elle ne s'intéresse toujours pas à l'économie d'énergie. Elle porte sur l'éclairage naturel, la ventilation, la résistance structurelle des équipements, la protection incendie, l'évacuation etc., mais ne comprend aucun article sur l'isolation thermique.

La loi du 23 juin 1999 assurant la qualité du logement a été établie avec trois objectifs. L'un d'eux est la création du système d'indication de la performance du logement (art. 3 et s.). Il est facultatif pour des intéressés de mettre le logement concerné dans ce système. Ce système a pour but de faire mieux circuler des logements de bonne qualité dans le marché immobilier en donnant des indications claires de performance de logement aux consommateurs. Le ministère de la construction a déterminé des critères de performance de dix domaines. L'un des domaines est l'environnement thermique, c'est-à-dire la capacité d'économie d'énergie. Si des intéressés

sont d'accord pour employer ce système, pour la construction par un contrat d'entreprise, le maître d'ouvrage ou l'entrepreneur présente des documents de consommation d'énergie à un organisme délégué de l'évaluation de performance du logement et il les examine et les évalue au stade de conception. L'attestation de la performance conçue est insérée dans le contrat d'entreprise et l'entrepreneur est obligé de réaliser des capacités attestées. Au cours des travaux de construction, l'organisme délégué de l'évaluation contrôle trois fois la conformité entre le chantier et les documents présentés. Après l'achèvement, l'organisme délégué examine et délivre l'attestation de la performance construite. Pour le contrat de vente d'un logement, c'est le vendeur qui présente des documents à un organisme délégué de l'évaluation de performance du logement et l'organisme délégué les examine et les évalue au stade de conception. L'attestation de la performance conçue est jointe au contrat de vente. Comme le cas de construction par l'entreprise, l'organisme délégué de l'évaluation contrôle trois fois la conformité entre le chantier et les documents présentés au cours des travaux de construction. Après l'achèvement, l'organisme délégué examine et délivre l'attestation de la performance construite.

Par la suite, la loi du 8 juillet 2015 sur l'amélioration de performance de consommation énergétique du bâtiment a été adoptée. Cette loi a pour but d'améliorer la capacité de l'économie d'énergie des bâtiments. Elle repose sur deux piliers.

D'abord, elle exige de faire déclarer des plans de structure et d'équipements pour assurer la capacité de la consommation d'énergie par le maître d'ouvrage d'un bâtiment dont le surface de plancher est au-delà de 300 m² (art. 19). Elle impose au maître d'ouvrage de respecter des normes d'efficacité énergétique pour un bâtiment à usage autre que d'habitation dont la surface de plancher est au-delà de 300 m² (art. 11 et s.). Cette clause est insérée dans la procédure du permis de construire et un plan de construction qui ne respecte pas les normes n'est pas autorisé (art. 11 al. 7). La loi demande également à des maîtres d'ouvrage d'entreprise des logements de faire des efforts pour mettre leurs produits en conformité avec le critère du meilleur coureur (« top runner », art. 27). Le critère du « meilleur coureur » vise le meilleur produit sur le marché lors de son établissement, en anticipant l'amélioration de l'efficacité grâce au développement futur de la technologie. Même s'il n'est pas obligatoire, ce critère est recommandé par le gouvernement. Au cas où un constructeur qui offre plus de 150 logements par an ne respecte pas le critère du meilleur coureur, le ministre du territoire, de l'infrastructure, du transport et du tourisme (successeur du ministre de la construction après la réforme du gouvernement centrale

de 2001) lui conseille de respecter, rend le fait de non-respect public, voire lui ordonne de respecter ce critère.

Ensuite, la loi de 2015 a établi deux mesures incitatives pour introduire de l'électricité solaire dans un bâtiment. Le propriétaire d'un bâtiment peut mettre le logo du respect du critère sur la façade du bâtiment, dans l'emprise ou sur la publicité lorsque la capacité de la consommation d'énergie du bâtiment a été certifiée par l'autorité publique. Au cas où un plan de la construction, nouvelle ou rénovée, satisfait un critère plus élevé, il peut bénéficier d'un coefficient d'occupation des sols plus élevé que celui accordé au terrain à bâtir par le plan d'urbanisme.

2.2/ Régime juridique de l'impulsion de la consommation d'énergies renouvelables pour le bâtiment

En juillet 2008, le cabinet a décidé le Plan d'action pour la réalisation d'une société à faibles émissions de carbone. L'un des buts est de parvenir à multiplier par dix la production d'électricité solaire en 2010 et par quarante en 2030, par rapport à celle de 2008.

La loi spéciale du 30 août 2009 sur l'acquisition de l'énergie électrique renouvelable par des compagnies d'électricité a été établie. Cette loi a créé le tarif de rachat (art. 16 et s.). Il est appliqué pendant cinq ans à partir de l'installation des équipements. Le ministère de l'économie, du commerce extérieur et de l'industrie a alloué une subvention pour l'installation des panneaux solaires sur la toiture de logement de 2009 à 2014. Ces deux systèmes poussaient la diffusion des travaux de panneaux solaires dans le secteur de construction au Japon. Mais le gouvernement est de moins en moins intéressé par l'énergie solaire photovoltaïque et le ministère de l'économie, du commerce extérieur et de l'industrie a baissé le prix officiel de rachat de l'électricité solaire par la compagnie d'électricité. En 2009, la première année de l'achat de l'électricité solaire avec le prix officiel, le prix était 48 yen (=37 centimes)/kW h et cette année il est tombé à 24 yen (=19 centimes)/kW h. Et le nombre des travaux d'installation nouvelle des panneaux solaires diminue de manière significative.

3/ LA COPROPRIETE ET LA TRANSITION ENERGIQUE

Lorsqu'un immeuble bâti neuf en copropriété est construit, la question est simple pour y poursuivre la transition énergique. Le plan doit observer des normes fixées par les lois ou il adopte des critères recommandés. S'il y a des problèmes, un nouveau bâtiment peut commettre des délits vis-à-vis du voisinage causés par des lumières réfléchies des panneaux solaires qui

sont fixés sur son toit. Mais ce n'est pas un trouble particulier à un immeuble bâti en copropriété, mais un trouble commun aux bâtiments dans tous les modes de propriété. Il y a déjà des jurisprudences sur ce point litigieux.

Le problème particulier apparait lors du réaménagement d'un immeuble bâti existant en copropriété. D'un côté, il est nécessaire de mener des travaux pour remettre le bâtiment en conformité avec des législations en cours. Mais d'un autre côté, il faut que l'assemblée générale des copropriétaires vote en faveur de l'exécution des travaux sur la partie commune ou le terrain à bâtir, même s'ils sont demandés par des lois.

L'opération souvent réalisée afin d'améliorer la capacité de l'économie d'énergie d'un bâtiment est le changement de fenêtre, car le lieu où la chaleur s'enfuit le plus est la fenêtre. Sur le plan du droit de la copropriété, la fenêtre se trouve dans une position délicate. Le côté intérieur de bâtiment de la fenêtre est une partie privative et le copropriétaire pleut choisir son matériel, sa couleur etc. sans accord de l'assemblée générale des copropriétaires. Mais le côté extérieur de la fenêtre est une partie commune et le copropriétaire qui veut faire des travaux de fenêtre doit obtenir une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Théoriquement, il est nécessaire de voter avec plus de 3/4 des nombres des copropriétaires et des droits de vote pour modifier des usages de la partie commune (art. 17 al. 1 de la loi de 1962). En pratique, comme le changement de fenêtre arrive de temps en temps, c'est le conseil syndical qui délivre une autorisation de modification (art. 54 du règlement type) sous les critères délibérés par l'assemblée générale des copropriétaires. Car au Japon, l'assemblée générale se tient annuellement, mais le conseil syndical une fois par mois ou tous les deux mois.

Pour l'accélération de l'usage d'énergie renouvelable, comme nous avons vu, le gouvernement poussait l'installation des panneaux solaires sur des toits de bâtiment. Cette opération peut déroger à deux points légaux en cas d'immeuble bâti existant. L'un est un point particulier pour l'immeuble bâti en copropriété. C'est la modification des usages de la partie commune. Le toit est une partie commune et ils ont besoin de nombreux votes favorables pour réaliser des travaux sur la partie commune (art. 17 al. 1 de la loi de 1962). Le deuxième point est posé pour des bâtiments dans un quartier fortement bâti en général par le droit de l'urbanisme. Le droit de l'urbanisme a établi la zone de prévention des incendies et la zone de quasi-prévention des incendies où des bâtiments sont obligés d'être dotés de la capacité contre des incendies (art. 9 al. 20). La plupart des centres villes sont couverts par une des deux zones précitées et la toiture est construite avec des matériaux certifiés. Si certains souhaitent d'effectuer des travaux pour

installer des panneaux solaires sur un toit de bâtiment, des matériaux et la méthode de construction doivent être attentivement choisis pour ne pas nuire à la capacité contre incendie existante et légale (art. 61 et 62 de la loi de 1950 sur les normes de construction).

Enfin il y a des risques pour des panneaux solaires installés sur un toit d'un bâtiment en copropriété. Dans la mesure où des panneaux solaires sont entourés de bâtiments voisins et qu'ils projettent des ombres sur des panneaux, des panneaux perdent des capacités de la production d'électricité. Mais ce conflit n'est pas propre aux panneaux solaires attachés sur un bâtiment en copropriété, mais commun à l'ensemble des bâtiments.

LES DIFFICULTES PRATIQUES DU DROIT ANGLAIS DANS LA RENOVATION ENERGETIQUE

Sarah Blandy¹⁷³

En Angleterre, il n'est pas facile de procéder à la rénovation des immeubles d'habitation détenus en copropriété. La rénovation énergétique, qui implique des travaux importants sur la structure ou l'amélioration du bâtiment, est particulièrement problématique car elle requiert l'accord des propriétaires.

En Angleterre, la copropriété ne relève d'un régime particulier. Il existe très peu de réglementation spécificique relative à l'organisation de la gouvernance des bâtiments gérés collectivement (auto-gérés par les titulaires). La législation pertinente est minimale et non standardisée dans un régime propre et d'ordre public, de sorte que chaque immeuble peut être soumis à des règles différentes. Cette situation découle des titres. Le régime de l'immeuble va dépendre à la fois des termes exacts du bail (lease) et des documents établissant fondant la société chargée de sa gestion autonome.

1/ LE CADRE DU DROIT ANGLAIS DE LA PROPRIETE

Il faut parti de l'article 1 de la loi de 1925 sur le droit de la propriété, qui précise que la propriété franche (freehold) et le bail (leasehold) sont les seuls régimes légaux de propriété la terre" (legal estate in land). Ces anciens concepts de Common law datent de plusieurs siècles et sont bien antérieurs à l'adoption de la loi sur la propriété de 1925 (Law Property Act). La propriété franche diffère du bail qui s'éteint à échéance. La location à bail étant limitée dans le temps à son échéance, tous les droits de propriété reviennent au propriétaire (freeholder). Dans les immeubles d'appartements ou dans tout ensemble résidentiel où les propriétaires partagent des droits et des obligations au-delà de leur propre espace privatif, la distinction entre la tenure à bail et la tenure franche est essentielle. La raison en est que les obligations positives (par exemple, celles de contribuer aux charges qui permettent de financer l'entretien de l'immeuble) ne peuvent être imposées à un propriétaire libre qui n'était pas partie au contrat imposant cette obligation¹⁷⁴. Une fois qu'un appartement en propriété franche est vendu ou hérité, le nouveau propriétaire n'est plus tenu de payer la part des charges échues qui ne lui sont pas opposables. Par contre, si le bien est détenu en tenure à bail, des clauses restrictives positives peuvent être

¹⁷³ Professeure à la School of Law Sheffield University

¹⁷⁴Rhône c. Stephens[1994] 2 AC 310

appliquées à l'encontre des propriétaires actuels et successifs de tenure à bail¹⁷⁵.

Par conséquent, il convient de distinguer entre les titre de propriété de tous les immeubles collectif à usage d'habitation anglais et de d'opposer deux cas : celui dans lequel la propriété franche de l'immeuble (à l'exception des appartements) appartient à un unique particulier ou à une société, et celui dans lequel les appartements individuels sont détenus par des baux individuels.

Lorsque l'immeuble est détenu par des titulaires de tenure à bail (pour une durée prévue généralement de 99 ou 125 ans), les locataires peuvent vendre leur bien sur le marché libre, tout comme les propriétés en pleine propriété, et le transmettre à leurs successeurs au décès. Les immeubles détenus par des baux de long terme peuvent également être hypothéqués.

En pratique, on constate dans la période récente une augmentation des signatures de baux de long terme du fait de l'attrait croissant pour l'habitat collectif aussi bien auprès des classes moyennes que de populations aisées. Bien que les projections exactes ne soient pas disponibles, la plupart des estimations montrent que les appartements privés représentent actuellement seulement environ 10% du parc immobilier anglais. Pour les besoins de la comparaison, cet article ne traite que des biens détenus en propriété privée.

2/ PROPRIETE DE LA PROPRIETE FRANCHE

Le titre de pleine propriété (freehold) pour l'ensemble de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier comprend généralement tous les espaces communs, c'est-à-dire le toit, les fondations, la structure et l'extérieur du bâtiment, les voies d'accès et tout espace extérieur commun.

Les promoteurs et leurs ayants-droits sont généralement titulaires de tenures en pleine propriété. Ainsi dans ce cas, la structure de l'immeuble appartient à une personne distincte des titulaires des appartements qui eux sont locataires de longue durée. Toutes les questions liées à la structure de l'immeuble impartissent alors à ce seul propriétaire, à l'instar de la rénovation énergétique.

Cette division de l'immeuble entre *freehold* et *leasehold* est susceptible d'évolutions. Toutefois, il arrive aussi que la pleine propriété de l'immeuble soit la détenue collectivement des locataires, ce qui est sans doute l'hypothèse la plus proche de la copropriété française. Dans

-

¹⁷⁵ Tulk c. Moxhay (1848) 2 Ph 774

cette hypothèse les résidents et locataires de leur espaces privatif, en tant que propriétaires libres de l'immeuble dans son entier, sont propriétaires et responsables de la gestion de l'ensemble du site.

La loi prévoit d'ailleurs que les titulaires de baux peuvent forcer le propriétaire (*freeholder*) à leur vendre la propriété franche, collectivement, en se prévalant des droits prévus par la loi de 1993 sur la réforme locative, le logement et l'urbanisme¹⁷⁶. Cette hypothèse suppose des moyens financiers.

Sans aller jusqu'au rachat, les locataires peuvent revendiquer collectivement un droit de gestion de l'immeuble. Dans ce modèle, les locataires ne sont pas propriétaires de la propriété franche mais deviennent responsables de la gestion de leur immeuble divisé en appartement. Enfin, il existe également un nombre restreint mais croissant de groupes d'habitation communautaire (cohousing) en Angleterre. Dans cette dernière hypothèse,on reprend un schéma avec deux niveaux de droits : une pleine propriété de l'ensemble immobilier, tandis que les appartements ou maisons individuels sont loués à bail (Blandy, 2013 ; Bunker et al, 2011).

Toutefois, instituer des droits de propriété collectifs sur un freehold s'est révélé problématique parce que l'article 34 de la loi de 1925 *sur le droit de propriété* prévoit qu'il ne peut y avoir qu'un maximum de quatre copropriétaires légaux de tout immeuble dit " terre¹⁷⁷". Par conséquent, une entité juridique distincte doit être créée pour permettre la copropriété d'une propriété franche, étant donné que les locataires individuels sont trop nombreux pour la posséder conjointement. La solution la plus courante consiste à créer une société, généralement appelée Residents' Management Company (RMC), dont tous les locataires doivent être membres et ainsi avoir le contrôle du freehold qui appartient à la société. La plupart des PMR sont des sociétés à but non lucratif limitées par garantie¹⁷⁸, ou plus exceptionnellement des sociétés par actions. Les deux types de sociétés doivent se conformer à la loi de 2006 sur les sociétés, telle que modifiée par la loi de 2015 *sur les petites entreprises, les entreprises et l'emploi*. Cependant, ces exigences statutaires sont également minimes, de sorte qu'il n'existe pas de forme standard de gouvernance pour les PMR.

¹⁷⁶ Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993

¹⁷⁷ La terre étant définie comme incluant tous les bâtiments

¹⁷⁸La société par garantie est une société dont le capital n'est pas réparti entre des actionnaires shareholders. Les associés sont des membres garants de son activité.

Les documents de chaque société préciseront ses propres modalités de gouvernance, y compris l'élection au conseil d'administration, l'élection des dirigeants de la société, les conditions de vote, les avis de convocation et la tenue des assemblées. Si un locataire n'est pas satisfait de la façon dont l'immeuble est géré, ou s'il souhaite par exemple soulever la question de l'efficacité énergétique auprès du conseil d'administration du PCGR, il serait utile de savoir d'abord combien d'autres locataires partagent son opinion et sil se dégage une majorité. L'article 116 de la loi de 2006 sur les sociétés prévoit qu'une société doit tenir un registre de ses membres et de leurs coordonnées et le rendre disponible sur demande.

Réglementation de la relation entre la tenure franche et la location foncière

Le bail est ainsi conçu en droit anglais qu'il combine un droit de propriété avec un contrat (le bail) entre le propriétaire libre et le propriétaire à bail, le titulaire du bail dirait-on en droit français. Le droit anglais n'impose pas une forme standard de bail, et chacune est différente. Les baux sont des documents longs et complexes, souvent mal rédigés, dont le contenu est difficile à comprendre pour les résidents ordinaires. Le bail d'un appartement comprend généralement l'obligation pour le *freeholder* d'entretenir et de réparer les façades de l'immeuble et les parties communes, ainsi que l'obligation pour le locataire de payer des charges. Si un locataire ne respecte pas l'une quelconque des obligations du bail, il peut être expulsé par le propriétaire ce qui revient à mettre un terme au bail (au droit de propriété sur le bail).

De longue date et jusqu'à ce jour, il est régulièrement fait état de cas d'abus des *freeholder* dans la fixation du montant des charges ou dans de défaut d'entretien des parties communes. Plusieurs scandales sont venus rappeler cette réalité. Le recours fréquent à des gestionnaires immobiliers liés aux promoteurs pour assurer le suivi de l'immeuble a conduit à de nombreux cas de surfacturation et de défaillances. De nombreuses lois et règlements ont été adoptés au fil des ans pour prévenir cette situation. L'obligation d'information des locataires en amont et en aval des réunions d'immeuble a été renforcée. Une consultation des locataires au sujet du coût des réparations proposées et la nomination des gestionnaires est désormais prévue et organisée par les textes mais ces mesures ne suffisent à pallier toutes les failles de la gouvernance de l'immeuble.

Les PMR, *freeholders*, doivent aussi se conformer à ces exigences, ce qui engendre parfois des blocages et des retards dans les projets de rénovation. Un problème récurrent tient au fait que de nombreux locataires ne réalisent pas pleinement le double rôle qui est le leur : en tant que

membres du CGR détenant propriété franche, ils sont responsables de la fixation du montant de la redevance et de sa perception ; alors qu'en tant que locataires, ils doivent s'en acquitter ou la contester.

La contestation du montant des charges par les locataires peut se faire à condition de démonter devant le tribunal que les frais ne sont pas " raisonnablement engagés " (*Landlord and Tenant Act* 1985, art. 19). De plus, si les montants retenus sont supérieurs à £250 par appartement, un processus de consultation statutaire doit être mené en amont de la réalisation de tous travaux (Landlord and Tenant Act 1985, art. 20). Les cas de litiges entre un titulaire de bail et le CMR sont très nombreux. Le juge tranche à la lumière des titres et en particulier du contenu du contrat de bail dont les clauses mal rédigées sont souvent source de conflit d'interprétation.

3/ GESTIONNAIRES IMMOBILIERS PROFESSIONNELS

La société créée pour la gestion de l'immeuble peut assurer cette mission directement. Il n'existe pas d'obligation légale pour un CMR de nommer un gestionnaire immobilier. En outre il n'y a pas en droit anglais de réglementation étatique des gestionnaires immobiliers. La durée et l'étendue du mandat de chaque gestionnaire dépendent des modalités de leur contrat avec le propriétaire franc de l'immeuble. Toute structure peut s'établir en tant que gestionnaire immobilier, à la condition toutefois d'adhérer à un système approuvé par le gouvernement pour le traitement des plaintes liées à la réalisation de cette mission¹⁷⁹. Depuis de nombreuses années, il est réclamé une plus stricte réglementation de la profession, car les gestionnaires immobiliers ont en pratique beaucoup de pouvoir et d'influence sur les décision des propriétaires libres (Blandy, 2010).

4/ IMPLICATIONS POUR LA RENOVATION ET LA RENOVATION ENERGETIQUE

Le cadre juridique qui a été résumé ci-dessus crée des difficultés pour les projets d'amélioration des performances énergétiques des immeubles et ce que l'initiative de rénovation vienne d'un particulier qui souhaite rénover son propre appartement ou d'un groupe de résidents qui souhaitent rénover ou moderniser l'ensemble du bâtiment. Si l'on prend l'exemple d'un locataire souhaitant installer un double vitrage, il faut en l'état du droit et à défaut de toute qualification légale de cette partie de l'immeuble étudier le bail avec précision. Bien que tous les baux soient formulés différemment, ils précisent presque toujours que le locataire est responsable de l'entretien de son appartement, ils limitent les changements que le locataire peut y apporter,

¹⁷⁹ The Redress Schemes for Lettings Agency Work and Property Management Work (Requirement to Belong to a Scheme etc) (Angleterre) Order 2014

précisent si le propriétaire libre doit donner son consentement préalable et interdisent toute modification de la structure du bien. En d'autres termes, dans la majorité des cas un bail type permet au locataire d'effectuer des modifications internes non structurelles sans plus de précision. Exceptionnellement seulement certains baux incluent les cadres de fenêtres dans la définition de " structure et extérieur du bâtiment ". D'autres baux encore incluent les châssis de fenêtres dans la définition de " structure et extérieur du bâtiment ", dont le propriétaire libre est responsable. Dans ce cas, le titulaire du bail doit demander la permission au PCGR avant d'apporter des changements à son cadre de fenêtre. Les documents de l'entreprise pour ce SGI particulier préciseront si ce consentement peut être accordé par le conseil d'administration ou par l'ensemble des membres du PCGR, et aussi si un vote à 100 % en faveur de l'octroi de ce type de consentement est requis, ou toute autre majorité. Dans le cas d'un double vitrage installé dans un appartement, il est probable qu'un ou plusieurs autres locataires pourront s'opposer à un changement d'apparence de l'immeuble, en conséquence de quoi, l'accord ne sera pas donné.

Si maintenant un groupe de locataires, ou peut-être le conseil d'administration dans son ensemble, souhaite installer un double vitrage dans tout l'immeuble, le libellé du bail peut également s'avérer essentiel. Un bail type engage le propriétaire à " réparer et entretenir " le bâtiment et l'oblige à payer des charges pour des travaux visant à maintenir l'immeuble en l'état. Ce n'est que si un bail comporte une obligation d'"amélioration" en plus de celle de "réparation et d'entretien" (ce qui serait très rare) que le coût des projets d'efficacité énergétique pourrait être couvert par des charges. Cette distinction entre les améliorations et les réparations a fait l'objet de nombreuses affaires judiciaires et doit être tranchée selon chaque cas particulier. Cependant, il est clair que la "réparation et l'entretien "n'inclut pas l'installation de "quelque chose de nouveau comme de l'isolation des murs ou des panneaux solaires là où il n'y en avait pas auparavant " (Weatherall et al, 2018), car ce serait clairement une amélioration. De même, l'obligation de " réparation et d'entretien " n'inclut pas l'amélioration de la structure originaire du bâtiment, comme le remplacement de vieux cadres de fenêtres métalliques, à moins qu'il puisse être démontré qu'ils sont la cause d'une détérioration. Par conséquent, la plupart des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique n'avèrent difficiles à imposer, car il y a un risque qu'un ou plusieurs locataires refusent de payer leur part du coût sur une base volontaire. La majorité des locataires peuvent voter en faveur de l'installation d'un double vitrage ou du remplacement d'anciens cadres de fenêtres métalliques, mais le PCGR pourrait ne pas être en mesure de recouvrer le coût total au moyen de charges.

Ainsi, le droit anglais de la propriété conduit à penser que " la seule façon dont les améliorations énergétiques dans les zones urbaines peuvent se réaliser tient à ce que le propriétaire et les titulaires de baux s'entendent pour que des travaux d'amélioration et qu'ils en partagent les coûts " (Weatherall et al, 2018). Cela semble possible lorsque le propriétaire libre est un PMR dont tous les locataires sont membres, mais c'est en revanche peu probable dans un immeuble d'habitation ordinaire où seule une minorité de résidents serait motivée par des préoccupations environnementales et énergétique. Il reste donc à créer des incitations financières pour que tous soient incités à améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble en mettant l'accent sur les avantages financiers voire une réduction des factures futures.

Il faut encore observer qu'un engagement unanime en faveur de travaux d'efficacité énergétique s'avère beaucoup plus probable dans des habitats du régime communautaire, car les résidents sont souvent motivés par des préoccupations environnementales (Bunker et al, 2011). Cela tient moins au régime juridique qu'à l'état d'esprit des personnes concernées. Les groupes d'habitation communautaire se forment habituellement avant même de trouver un site sur lequel développer leur leur projet. La structure juridique n'offre aucune originalité puisqu'ils sont propriétaire francs d'appartements individuels ou de maisons louées à bail, mais il arrive que ces groupements insèrent dans les baux et les statuts des sociétés de gestion des clauses spécifiques les engageant conventionnellement dans une logique d'économie d'énergie (Blandy, 2013).

LA TRANSITION ENERGETIQUE DANS LES COPROPRIETES 180 EN FRANCE

Gaël Chantepie¹⁸¹

INTRODUCTION

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis issu de la loi du 10 juillet 1965 a déjà connu de multiples réformes de grande envergure. Le droit de la copropriété s'est même scindé en deux, une partie significative de son régime figurant désormais dans le code de la construction et de l'habitation¹⁸². Néanmoins, répondant tardivement à l'appel de Giverdon¹⁸³, le législateur a habilité le gouvernement à légiférer par ordonnance, pour réformer la structure et l'organisation de l'immeuble en copropriété dans la loi de 1965, avant de créer un code de la copropriété l¹⁸⁴. Parmi les questions essentielles pour les copropriétés existantes, ne serait-ce que pour les difficultés « relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires » l¹⁸⁵ qu'elle emporte, la transition énergétique permettra d'éprouver la capacité du régime réformé à appréhender les décisions à long terme, autant que la volonté des responsables politiques à faire peser des charges supplémentaires sur les copropriétaires.

« Propriété d'un système physique capable de produire du travail » 186, l'énergie se retrouve au centre de toutes les attentions, à la faveur d'une prise de conscience de sa rareté. Précarité, rénovation, économie, efficacité, transition, autant de termes qui, accolés à l'adjectif énergétique, témoignent de cet intérêt des pouvoirs publics. Pour rendre son action énergique, au sens cette fois-ci d'une action dynamique et volontaire, le législateur vise une modification sans rupture des comportements, une transition énergétique.

Courante dans le vocabulaire associatif, l'expression « transition énergétique » a acquis une dimension juridique avec la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour une croissance verte. Si le texte n'en fournit aucune définition, son usage est très fréquent

¹⁸⁰ L'auteur a participé au projet de recherche « Copropriété : vers une transition juridique », placé sous la direction de M.-P. Lefeuvre et financé par le PUCA. Les présentes réflexions lui sont propres.

¹⁸¹ Professeur à l'université de Lille. Droits et Perspectives du droit (CRD&P – EA 4487), équipe Demogue

¹⁸² CCH, art. L. 711-1 s.

¹⁸³ C. Giverdon, « Vers un code de la copropriété ? », in Écrits en hommage à Jean Foyer, PUF, 1997, p. 407.

 $^{^{184}}$ Loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, art. 215.

¹⁸⁵ *Ibid*.

¹⁸⁶ Le Petit Robert, v° « énergie », sens II.1.

dans les intitulés des chapitres et au sein des articles. Sa signification se laisse approcher par la dynamique dans laquelle elle est intégrée. La transition énergétique serait à la fois positive et nécessaire. À cet égard, une définition juridique n'est pas requise. « Processus de transformation », la transition énergétique repose sur l'idée « qu'une configuration nouvelle de l'organisation de la société peut être atteinte, qui combinerait à la fois la substitution des énergies renouvelables aux énergies fossiles et la baisse de la demande d'énergie à niveau de vie équivalent. C'est bien un changement qui se veut global et systémique qui est visé, pour passer d'un état actuel, jugé de plus en plus difficile à reproduire, à un nouvel état d'équilibre, considéré comme plus "durable" » 187.

À cet égard, le secteur de l'immobilier constitue un enjeu majeur de cette transformation, notamment en raison de l'importance du secteur de la construction dans la consommation nationale d'énergie¹⁸⁸ et du vieillissement du parc d'immeubles soumis au statut de la copropriété¹⁸⁹. Or il est possible que le statut juridique de la copropriété constitue l'un des facteurs, au même titre que les besoins de financement, retardant la mise en œuvre de mesures de rénovation ambitieuses. Le modèle de la copropriété a été « défini dans un contexte de rénovation liée à l'après-guerre, face à des enjeux principalement sociaux et économiques, la dimension environnementale étant alors ignorée »¹⁹⁰. L'un des enjeux qui ont présidé à sa construction est l'ancrage de la copropriété dans le droit de la propriété, plutôt que dans une technique sociétaire.

Les copropriétaires sont des propriétaires, bénéficiant à ce titre de la protection constitutionnelle et conventionnelle attachée au droit de propriété. Ainsi, par exemple, l'article 6 de la loi sur la transition énergétique a été censuré par le Conseil constitutionnel car il aurait imposé, à partir de 2030, une rénovation énergétique des lots de copropriété avant toute mutation, selon leur niveau de performance énergétique. Certes, relevait le Conseil constitutionnel, « en s'attachant à réduire la consommation énergétique des bâtiments résidentiels, le législateur a poursuivi un objectif d'intérêt général ». Néanmoins, une telle contrainte, dont la portée n'était pas

¹⁸⁷ B. Maresca et A. Dujun, « La transition énergétique à l'épreuve du mode de vie », *Flux* 2014/2 (n° 96).

 $^{^{188}}$ Le Monde, 26 juin 2019, p. 6 : « les immeubles de tous types consomment, à eux seuls, 45 % de l'énergie du pays et émettent 25 % des gaz à effet de serre ».

¹⁸⁹ V. sur ce phénomène de vieillissement, Rapport de l'agence nationale de l'habitat, présidée par D. Braye, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat*, ANAH, janv. 2012.

¹⁹⁰ B. Balivet, « Le changement climatique et l'immeuble », in M. Hautereau-Boutonnet et S. Porchy-Simon, *Le changement climatique, quel rôle pour le droit privé ?*, Dalloz, 2019, p. 259, n° 4.

suffisamment précisée, pas plus que les conditions financières de sa mise en œuvre, a été jugée comme portant une atteinte excessive au droit de disposer de son bien, corollaire du droit de propriété¹⁹¹. L'influence du droit de l'environnement sur la propriété¹⁹² demeure encore, s'agissant de la copropriété des immeubles bâtis, limitée dans ses effets. Le statut de la copropriété devrait pourtant simplifier l'intégration de mesures favorisant un meilleur contrôle des dépenses énergétiques, la prise de décision collective ayant lieu suivant un système de majorité permettant de passer outre un ou plusieurs copropriétaires récalcitrants.

Mais précisément, deux raisons principales semblent s'opposer spécifiquement au déploiement de mesures de transition énergétique en droit de la copropriété. D'une part, la plupart des mesures destinées à assurer des économies d'énergie dans l'habitat existant impliquent des rénovations importantes et coûteuses, qui mettent au jour les limites du statut pour la prise de décision collective. D'autre part, le droit de la copropriété n'a jamais saisi la transition énergétique de manière unitaire.

1/ LE DIAGNOSTIC: LES LIMITES DE LA PRISE DE DECISION COLLECTIVE

Le constat d'un vieillissement du parc d'immeubles en copropriété a conduit le législateur à adopter des mesures destinées à permettre le traitement des copropriétés en difficulté, ou en très grande difficulté. Le plus souvent obérées par le non-paiement de charges de certains copropriétaires, ces copropriétés n'ont plus les moyens de financer les travaux nécessaires à la conservation des parties communes, justifiant l'expropriation des copropriétaires ¹⁹³. Mais sans aller jusqu'à ces extrémités, des copropriétés saines, d'un point de vue financier, semblent hésiter à investir dans des travaux de rénovation de l'immeuble. Certes, les économies escomptées du fait de la diminution des coûts énergétiques devraient inciter les copropriétaires à adopter des plans de travaux pluriannuels. C'est sans compter, pourtant, l'inertie attachée aux copropriétés, dans lesquelles l'intérêt immédiat des copropriétaires peut primer sur l'intérêt à moyen ou long terme de leurs lots ou, plus généralement, de l'immeuble. Or, si la rénovation de l'immeuble constitue l'instrument privilégié d'une politique de transition énergétique

¹⁹¹ Cons. const., décision n° 2015-718 DC du 13 août 2015, cons. 14 s. Sur cette décision, v. not., D. Tomasin, « La loi sur la transition énergétique et le droit de la copropriété », *AJDI* 2015, p. 671.

¹⁹² Sur cette question, v. B. Grimonprez, « La fonction environnementale de la propriété », *RTD civ.* 2015, p. 533, spéc., p. 545.

¹⁹³ CCH, art. L. 615-10.

appliquée à la copropriété, la pluralité d'intérêts de ses usagers en ralentit la mise en œuvre effective.

Transition énergétique et rénovation de l'immeuble. La question de la rénovation d'un immeuble en copropriété a précédé la mise en avant des préoccupations environnementales. Mais cette finalité a renouvelé son analyse à deux égards.

D'une part, le type de mesure favorisant la transition énergétique révèle une double opposition. Certaines ont un coût assez limité, par exemple l'individualisation de la répartition des frais de chauffage¹⁹⁴, qui ne permettent d'économiser l'énergie qu'indirectement, par la modification attendue du comportement des usagers de la copropriété. D'autres, en revanche, impliquent un financement inscrit dans la longue durée, par exemple des travaux de rénovation et d'isolation du bâti.

Une autre distinction existe entre des mesures simples à mettre en œuvre juridiquement, parce que les travaux affecteront exclusivement des parties communes, et d'autres suscitant des difficultés juridiques plus délicates, par exemple le remplacement des fenêtres dans des parties privatives¹⁹⁵. C'est dans cet esprit, notamment, que l'article 25, f) de la loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément que les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre « peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné »¹⁹⁶.

D'autre part, l'adoption des résolutions achoppe souvent en amont, au stade du financement. Certes, la première question est de savoir si les travaux seront éligibles à l'un des multiples dispositifs d'aide existants, ou si les copropriétaires devront en assumer la charge seuls. Mais incidemment, se pose également la question du retour sur investissement envisageable. Un certain nombre de décisions ne seront pas amorties par une diminution du coût énergétique de l'immeuble. Ainsi en est-il par exemple de l'équipement d'un immeuble en installations de

¹⁹⁴ C. énergie, art. L. 241-9.

¹⁹⁵ On pourrait également évoquer les travaux d'isolation d'un immeuble situé sur la ligne de division des fonds, impliquant un empiètement sur le fonds voisin.

¹⁹⁶ L'art. 9, II, de la loi, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 30 oct. 2019, en vigueur à compter du 1^{er} juin 2020, précisant désormais qu'« un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable ».

recharge des véhicules électriques ou hybrides¹⁹⁷. L'enjeu de telles mesures n'est pas propre à la collectivité des copropriétaires, il se situe au niveau de la société tout entière. Sauf à imaginer une valorisation patrimoniale des copropriétés ayant réalisé de tels travaux, les installations électriques ont seulement pour vocation de permettre d'accueillir des véhicules électriques. Et l'on voit bien la réticence des copropriétaires qui, s'ils étaient propriétaires individuels, n'auraient guère à se soucier d'une telle revendication.

À l'inverse, certaines mesures devraient garantir un retour sur investissement. C'est le cas de toutes les mesures d'économie d'énergie, soit directement, par une baisse de la consommation d'énergie, soit indirectement, mais de manière plus diffuse, par un accroissement de la valeur du bien en raison de sa bonne performance énergétique. Suivant le type de travaux, leur coût effectif, les copropriétaires peuvent être réticents à en voter le principe. C'est que la copropriété accueille une communauté aux intérêts partiellement divergents.

Divergence d'intérêts des protagonistes de la copropriété. Le statut de la copropriété peutil contribuer au désintérêt des copropriétaires pour la chose commune¹⁹⁸? Ayant fait du lot de copropriété un ensemble indissociable de parties privatives et d'une quote-part de parties communes¹⁹⁹, le législateur avait souhaité mêler le statut de propriétaire et de copropriétaire. Il n'est pas impossible, toutefois, que la perception soit différente chez certains copropriétaires, conduisant à des comportements opportunistes d'affectation de leurs dépenses d'entretien et de rénovation au profit de leurs seules parties privatives.

Sans aller même aussi loin, la copropriété de l'immeuble peut assurément favoriser des divergences d'intérêts entre ses copropriétaires et ses usagers, spécialement les locataires. Le statut de la copropriété n'est pas tourné vers les locataires, tenus à l'égard de leur bailleur par leur contrat de bail, même si celui-ci reproduit certains éléments du règlement de copropriété. Mais le même type de questions surgit dans les rapports entre copropriétaires, notamment entre des copropriétaires résidants ou bailleurs.

Cette différence entre les usages de l'immeuble pourrait accroître la difficulté de concilier gestion du quotidien et anticipation du long terme dans la copropriété. Réalisée par l'action commune de trois organes de la copropriété, assemblée générale du syndicat, syndic et conseil

¹⁹⁷ L. 10 juill. 1965, art. 25, j).

¹⁹⁸ V. not., retenant cette hypothèse parmi d'autres, B. Balivet, art. préc., n° 26.

¹⁹⁹ L. 10 juill. 1965, art. 1er.

syndical, la prise de décision résulte également du travail des copropriétaires, pris en tant que communauté vivante. Cette dualité de groupes, l'un juridique, fondé sur la propriété, l'autre plus sociologique, fondé sur la vie commune, le voisinage, ne se retrouve pas dans les prises de décisions, déterminées exclusivement à partir du critère de la propriété.

À ce stade, il paraît important de penser la diversité des usages au sein du statut. D'abord en assurant une représentation des locataires au sein des organes de la copropriété et, notamment, en favorisant leur participation pour les décisions les impliquant directement. Notamment, s'agissant de la transition énergétique, il serait envisageable de leur attribuer un droit de vote par préférence au propriétaire, quitte à aménager la répartition des voix ou le type de décision en cause. Le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 esquisse un mouvement de prise en considération des locataires²⁰⁰, que la récente ordonnance du 30 octobre 2019 n'a pas entendu amplifier.

Ensuite, plus largement, rien n'empêcherait de dissocier certaines parties de la copropriété pour leur attribuer un statut spécifique, à l'image de ce qui existe déjà pour les parties communes spéciales, voire les syndicats secondaires. Si une diversité des usages existe au sein de certaines copropriétés, elle justifierait une diversité des niveaux de prise de décision.

Toutes ces techniques pourraient rendre plus visible la solidarité existant entre les copropriétaires, unis au-delà de la juxtaposition de leurs lots. C'est peut-être, de manière plus profonde, par une transformation globale de la copropriété que l'on parviendra à une approche globale de la transition énergétique.

2/ LE TRAITEMENT: UNE APPROCHE GLOBALE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La méthode pointilliste. Pour appréhender la transition énergétique, le législateur contemporain a, de longue date, multiplié les mesures ponctuelles, à plusieurs niveaux²⁰¹.

Au stade de l'information des copropriétaires, préalable à la prise de décision, plusieurs mécanismes existent. Pour les immeubles de moins de 50 lots dotés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, un diagnostic de performance énergétique collectif devait

 $^{^{200}}$ Sur lequel, v. P.-E. Lagraulet, « Esquisse des nouveaux contours du droit de la copropriété », AJDI 2019. 604.

²⁰¹ V. not., P. Déchelette-Tolot et Ph. Pelletier, « La transition énergétique en copropriété », *Loyers et copropriété*, 2015, hors-série, Étude 8 ; A. Gence, E. Meiller, C. Le Guyader, M.-L. Treffot, « La copropriété et les nouvelles énergies », *Loyers et copropriété* 2018/04.

être réalisé²⁰². Pour les immeubles comprenant plus de 50 lots, dont le permis de construire était antérieur au 1^{er} janvier 2001, était prévue l'obligation de procéder à un audit énergétique²⁰³. Si l'on ajoute l'introduction du diagnostic technique global depuis le 1^{er} janvier 2017, qui permet à l'assemblée générale de faire réaliser par un tiers une expertise précise de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état de la situation du syndicat au regard de ses obligations juridiques, ainsi, notamment, qu'« une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années »²⁰⁴, on constate que le législateur a cherché, de manière plus précise au fil du temps, à renforcer l'information des copropriétaires sur l'état de l'immeuble, spécialement du point de vue énergétique. L'étape suivante aurait dû être celle du plan pluriannuel de travaux, dont le projet d'ordonnance envisageait l'élaboration dans les immeubles d'habitation, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de leur réception, mais qui a été retiré à la faveur des derniers arbitrages sur le texte.

Au stade du financement, ensuite, de nombreux dispositifs ont visé à favoriser la mise en œuvre des travaux par la copropriété. Sans détailler toutes les aides susceptibles d'être sollicitées, par exemple l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), les crédits d'impôt ou les dispositifs de l'ANAH, les récentes modifications en faveur de l'emprunt par les copropriétaires, ou la mise en place d'un fonds de travaux témoignent de nouveau de la volonté politique de rendre effective une politique de travaux inscrite dans la durée. Ces choix ont d'ailleurs été repris récemment par le législateur belge à l'occasion de la refonte de son droit de la copropriété²⁰⁵. Il reste que tous les acteurs s'accordent à considérer le montant dévolu au fonds de travaux comme insuffisant²⁰⁶. Juridiquement, l'empilement de dispositifs ne servira pas la finalité recherchée, si la contrainte n'est pas plus forte ou que les copropriétaires ne sont pas convaincus de l'opportunité de la décision.

²⁰² CCH, art. L. 134-4-1.

²⁰³ CCH, art. L. 134-4-1, al. 3.

²⁰⁴ CCH, art. L. 731-1. Dans son prolongement s'inscrit le plan pluriannuel de travaux (CCH, art. L. 731-2).

²⁰⁵ V. *infra*, V. Sagaert et S. Demeyere.

²⁰⁶ Le projet d'ordonnance prévoyait un changement de l'assiette du fonds de travaux, afin de financer le plan pluriannuel de travaux envisagé. Ce dernier ayant été supprimé de la rédaction finale de l'ordonnance, le montant prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne variera pas.

Précisément, enfin, au stade de la décision d'entreprendre des travaux, la technique la plus utilisée depuis une trentaine d'années est l'abaissement des seuils de majorité. Passage progressif de décisions d'une majorité qualifiée à une majorité simple, passerelle vers la majorité de l'article 24, et désormais vers la majorité de l'article 25²⁰⁷, le constat est désormais classique²⁰⁸. Il n'est pas certain, pourtant, que cette technique soit adaptée à l'enjeu d'un traitement global d'une politique de rénovation énergétique de l'immeuble. En favorisant la prise de décision, l'abaissement des majorités conduit également à radicaliser les positions des opposants, qu'on ne cherche plus à convaincre du bien-fondé de la mesure. De là à voir dans la technique majoritaire le ferment des contestations ultérieures de décisions d'assemblée générale, il n'y a qu'un pas. Or, sur de telles questions, on pourrait envisager de privilégier le temps long, en associant l'ensemble des protagonistes à la prise de décision.

Une méthode globale. La difficulté de procéder à une rénovation énergétique n'est pas propre à la copropriété des immeubles bâtis, elle tient en partie aux prérogatives du propriétaire et, par contrecoup, du copropriétaire. De fait, le jeu des majorités permet déjà, dans la copropriété, d'adopter des mesures en passant outre l'impérialisme de la volonté individuelle. Pour aller plus loin, peut-être est-ce à la propriété elle-même qu'il faudrait toucher. Première piste, celle d'un dépassement de la propriété individuelle dans la copropriété. En imposant une répartition des parties communes et privatives, voire en attribuant au syndicat la propriété de l'immeuble ou de ses parties communes²⁰⁹, le droit de la copropriété pourrait orienter les prises de décision en faveur d'une transition énergétique. Seconde piste, renforcer la dimension communautaire de la copropriété, en y intégrant une dimension écologique. La copropriété pourrait alors être rapprochée du droit des groupements. Sans même assimiler la copropriété à une société, le statut de la copropriété pourrait accueillir, au côté de la destination de l'immeuble, garante de son unité, des finalités communautaires. Par analogie avec l'article 1833, alinéa 2, du code civil, introduit par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des

²⁰⁷ L. 10 juill. 1965, art. 26-1 (réd. Ord. 2019-1101 du 30 oct. 2019, en vigueur à compter du 1er juin 2020) : « Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »

²⁰⁸ V. not., C. Coutant-Lapalus, « Statut de la copropriété et prescriptions environnementales : une cohabitation difficile », in B. Grimonprez (dir.), *Le droit des biens au service de la transition écologique*, Dalloz, 2018, p. 155, spéc. p. 157.

²⁰⁹ Sur une telle analyse, v. F. Zenati-Castaing et T. Revet, *Les biens*, 3e éd., PUF, 2008, no 358.

entreprises, et qui prévoit que toute « société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité », chaque copropriété devrait viser une finalité collective, prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son intégration dans la Cité. Ce changement d'orientation global serait le ferment de mesures techniques conciliant le droit de propriété et l'effort de transition énergétique²¹⁰.

²¹⁰ On pouvait trouver une orientation similaire dans l'article 14 du projet d'ordonnance, qui donnait pour objet au syndicat des copropriétaires « la conservation et l'amélioration, *notamment énergétique*, de l'immeuble (…) ». La seule évocation, pourtant non directive, d'une amélioration énergétique de l'immeuble a été supprimée lors des derniers arbitrages sur le texte.

Transition juridique et transition energetique de la copropriete : ${\tt SYNTHESE\ ET\ PROPOSITIONS^{211}}$

Gaël Chantepie

INTRODUCTION

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'apprête à connaître un changement majeur. Certes, la loi du 10 juillet 1965 a déjà connu de multiples réformes de grande envergure. Le droit de la copropriété s'est même scindé en deux, une partie significative de son régime figurant désormais dans le code de la construction et de l'habitation²¹². Néanmoins, répondant tardivement à l'appel de Giverdon²¹³, le législateur a habilité le gouvernement à légiférer par ordonnance, pour réformer la structure et l'organisation de l'immeuble en copropriété dans la loi de 1965, avant de créer un code de la copropriété²¹⁴. Parmi les questions essentielles pour les copropriétés existantes, ne serait-ce que pour les difficultés « relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires »²¹⁵ qu'elle emporte, la transition énergétique permettra d'éprouver la capacité du régime réformé à appréhender les décisions à long terme.

« Propriété d'un système physique capable de produire du travail »²¹⁶, l'énergie se retrouve au centre de toutes les attentions, à la faveur d'une prise de conscience de sa rareté. Précarité, rénovation, économie, efficacité, transition, autant de termes qui, accolés à l'adjectif énergétique, témoignent de cet intérêt des pouvoirs publics. Pour rendre son action énergique, au sens cette fois-ci d'une action dynamique et volontaire, le législateur vise une modification sans rupture des comportements, une transition énergétique.

Courante dans le vocabulaire associatif, l'expression « transition énergétique » a acquis une dimension juridique avec la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour une croissance verte. Si le texte n'en fournit aucune définition, son usage est très fréquent

²¹¹ Ce texte sera publié dans un numéro à paraître de *L'actualité juridique du droit immobilier (AJDI)*. Il introduit un ensemble de contributions portant sur des exemples étrangers qui sera joint à la version définitive du rapport.

²¹² CCH, art. L. 711-1 s.

²¹³ C. Giverdon, « Vers un code de la copropriété ? », in Écrits en hommage à Jean Foyer, PUF, 1997, p. 407.

²¹⁴ Loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, art. 215.

²¹⁵ Ibid.

²¹⁶ Le Petit Robert, v° « énergie », sens II.1.

dans les intitulés des chapitres et au sein des articles. Sa signification se laisse approcher par la dynamique dans laquelle elle est intégrée. La transition énergétique serait à la fois positive et nécessaire. À cet égard, une définition juridique n'est pas requise. « Processus de transformation », la transition énergétique repose sur l'idée « qu'une configuration nouvelle de l'organisation de la société peut être atteinte, qui combinerait à la fois la substitution des énergies renouvelables aux énergies fossiles et la baisse de la demande d'énergie à niveau de vie équivalent. C'est bien un changement qui se veut global et systémique qui est visé, pour passer d'un état actuel, jugé de plus en plus difficile à reproduire, à un nouvel état d'équilibre, considéré comme plus " durable " »²¹⁷.

À cet égard, le secteur de l'immobilier constitue un enjeu majeur de cette transformation, notamment en raison de l'importance du secteur de la construction dans la consommation nationale d'énergie²¹⁸ et du vieillissement du parc d'immeubles soumis au statut de la copropriété²¹⁹. Or il est possible que le statut juridique de la copropriété constitue l'un des facteurs, au même titre que les besoins de financement, retardant la mise en œuvre de mesures de rénovation ambitieuses. Le modèle de la copropriété a été « défini dans un contexte de rénovation liée à l'après-guerre, face à des enjeux principalement sociaux et économiques, la dimension environnementale étant alors ignorée »²²⁰. L'un des enjeux qui ont présidé à sa construction est l'ancrage de la copropriété dans le droit de la propriété, plutôt que dans une technique sociétaire.

Les copropriétaires sont des propriétaires, bénéficiant à ce titre de la protection constitutionnelle et conventionnelle attachée au droit de propriété. Ainsi, par exemple, l'article 6 de la loi sur la transition énergétique a été censuré par le Conseil constitutionnel car il aurait imposé, à partir de 2030, une rénovation énergétique des lots de copropriété avant toute mutation, selon leur niveau de performance énergétique. Certes, relevait le Conseil constitutionnel, « en s'attachant à réduire la consommation énergétique des bâtiments résidentiels, le législateur a poursuivi un objectif d'intérêt général ». Néanmoins, une telle contrainte, dont la portée n'était pas

²¹⁷ B. Maresca et A. Dujun, « La transition énergétique à l'épreuve du mode de vie », *Flux* 2014/2 (n° 96).

²¹⁸ *Le Monde*, 26 juin 2019, p. 6 : « les immeubles de tous types consomment, à eux seuls, 45 % de l'énergie du pays et émettent 25 % des gaz à effet de serre ».

²¹⁹ V. sur ce phénomène de vieillissement, Rapport de l'agence nationale de l'habitat, présidée par D. Braye, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat*, ANAH, janv. 2012.

²²⁰ B. Balivet, « Le changement climatique et l'immeuble », in M. Hautereau-Boutonnet et S. Porchy-Simon, *Le changement climatique, quel rôle pour le droit privé ?*, Dalloz, 2019, p. 259, n° 4.

suffisamment précisée, pas plus que les conditions financières de sa mise en œuvre, a été jugée comme portant une atteinte excessive au droit de disposer de son bien, corollaire du droit de propriété²²¹. L'influence du droit de l'environnement sur la propriété²²² demeure encore, s'agissant de la copropriété des immeubles bâtis, limitée dans ses effets. Le statut de la copropriété devrait pourtant simplifier l'intégration de mesures favorisant un meilleur contrôle des dépenses énergétiques, la prise de décision collective ayant lieu suivant un système de majorité permettant de passer outre un ou plusieurs copropriétaires récalcitrants.

Mais précisément, deux raisons principales semblent s'opposer spécifiquement au déploiement de mesures de transition énergétique en droit de la copropriété. D'une part, la plupart des mesures destinées à assurer des économies d'énergie dans l'habitat existant impliquent des rénovations importantes et coûteuses, qui mettent au jour les limites du statut pour la prise de décision collective. D'autre part, le droit de la copropriété n'a jamais saisi la transition énergétique de manière unitaire.

1/ LE DIAGNOSTIC: LIMITES DE LA PRISE DE DECISION COLLECTIVE

Le constat d'un vieillissement du parc d'immeubles en copropriété a conduit le législateur à adopter des mesures destinées à permettre le traitement des copropriétés en difficulté, ou en très grande difficulté. Le plus souvent obérées par le non-paiement de charges de certains copropriétaires, ces copropriétés n'ont plus les moyens de financer les travaux nécessaires à la conservation des parties communes, justifiant l'expropriation des copropriétaires²²³. Mais sans aller jusqu'à ces extrémités, des copropriétés saines, d'un point de vue financier, semblent hésiter à investir dans des travaux de rénovation de l'immeuble. Certes, les économies escomptées du fait de la diminution des coûts énergétiques devraient inciter les copropriétaires à adopter des plans de travaux pluriannuels. C'est sans compter, pourtant, l'inertie attachée aux copropriétés, dans lesquelles l'intérêt immédiat des copropriétaires peut primer sur l'intérêt à moyen ou long terme de leurs lots ou, plus généralement, de l'immeuble. Or, si la rénovation de l'immeuble constitue l'instrument privilégié d'une politique de transition énergétique

 $^{^{221}}$ Cons. const., décision n° 2015-718 DC du 13 août 2015, cons. 14 s. Sur cette décision, v. not., D. Tomasin, « La loi sur la transition énergétique et le droit de la copropriété », AJDI 2015, p. 671.

²²² Sur cette question, v. B. Grimonprez, « La fonction environnementale de la propriété », *RTD civ.* 2015, p. 533, spéc., p. 545.

²²³ CCH, art. L. 615-10.

appliquée à la copropriété, la pluralité d'intérêts de ses usagers en ralentit la mise en œuvre effective.

Transition énergétique et rénovation de l'immeuble. La question de la rénovation d'un immeuble en copropriété a précédé la mise en avant des préoccupations environnementales. Mais cette finalité a renouvelé son analyse à deux égards.

D'une part, le type de mesure favorisant la transition énergétique révèle une double opposition. Certaines ont un coût assez limité, par exemple l'individualisation de la répartition des frais de chauffage²²⁴, qui ne permettent d'économie d'énergie qu'indirectement, par la modification attendue du comportement des usagers de la copropriété. D'autres, en revanche, impliquent un financement inscrit dans la longue durée, par exemple des travaux de rénovation et d'isolation du bâti.

Une autre distinction existe entre des mesures simples à mettre en œuvre juridiquement, parce que les travaux affecteront exclusivement des parties communes, et d'autres suscitant des difficultés juridiques plus délicates, par exemple le remplacement des fenêtres dans des parties privatives²²⁵. C'est dans cet esprit, notamment, que l'article 25, f) de la loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément que les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre « peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné ».

D'autre part, l'adoption des résolutions achoppe souvent en amont, au stade du financement. Certains, la première question est de savoir si les travaux seront éligibles à l'un des multiples dispositifs d'aide existants, ou si les copropriétaires devront en assumer la charge seuls. Mais incidemment, se pose également la question du retour sur investissement envisageable. Un certain nombre de décisions ne seront pas amorties par une diminution du coût énergétique de l'immeuble. Ainsi en est-il par exemple de l'équipement d'un immeuble en installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides²²⁶. L'enjeu de telles mesures n'est pas propre à la collectivité des copropriétaires, il se situe au niveau de la société tout entière. Sauf à imaginer une valorisation patrimoniale des copropriétés ayant réalisé de tels travaux, les installations

²²⁴ C. énergie, art. L. 241-9.

²²⁵ On pourrait également évoquer les travaux d'isolation d'un immeuble situé sur la ligne de division des fonds, impliquant un empiètement sur le fonds voisin.

²²⁶ L. 10 juill. 1965, art. 25, j).

électriques ont seulement pour vocation de permettre d'accueillir des véhicules électriques. Et l'on voit bien la réticence des copropriétaires qui, s'ils étaient propriétaires individuels, n'auraient guère à se soucier d'une telle revendication.

À l'inverse, certaines mesures devraient garantir un retour sur investissement. C'est le cas de toutes les mesures d'économie d'énergie, soit directement, par une baisse de la consommation d'énergie, soit indirectement, mais de manière plus diffuse, par un accroissement de la valeur du bien en raison de sa bonne performance énergétique. Suivant le type de travaux, leur coût effectif, les copropriétaires peuvent être réticents à en voter le principe. C'est que la copropriété accueille une communauté aux intérêts partiellement divergents.

Divergence d'intérêts des protagonistes de la copropriété. Le statut de la copropriété peutil contribuer au désintérêt des copropriétaires pour la chose commune²²⁷ ? Ayant fait du lot de copropriété un ensemble indissociable de parties privatives et d'une quote-part de parties communes²²⁸, le législateur avait souhaité mêler le statut de propriétaire et de copropriétaire. Il n'est pas impossible, toutefois, que la perception soit différente chez certains copropriétaires, conduisant à des comportements opportunistes d'affectation de leurs dépenses d'entretien et de rénovation au profit de leurs seules parties privatives.

Sans aller même aussi loin, la copropriété de l'immeuble peut assurément favoriser des divergences d'intérêts entre ses copropriétaires et ses usagers, spécialement les locataires. Le statut de la copropriété n'est pas tourné vers les locataires, tenus à l'égard de leur bailleur par leur contrat de bail, même si celui-ci reproduit certains éléments du règlement de copropriété. Mais le même type de question surgit dans les rapports entre copropriétaires, notamment entre des copropriétaires résidants ou bailleurs.

Cette différence entre les usages de l'immeuble pourrait accroître la difficulté de concilier gestion du quotidien et anticipation du long terme dans la copropriété. Réalisée par l'action commune de trois organes de la copropriété, assemblée générale du syndicat, syndic et conseil syndical, la prise de décision résulte également du travail des copropriétaires, pris en tant que communauté vivante. Cette dualité de groupes, l'un juridique, fondé sur la propriété, l'autre

228

²²⁷ V. not., retenant cette hypothèse parmi d'autres, B. Balivet, art. préc., n° 26.

²²⁸ L. 10 juill. 1965, art. 1er.

plus sociologique, fondé sur la vie commune, le voisinage, ne se retrouve pas dans les prises de décisions, déterminées exclusivement à partir du critère de la propriété.

À ce stade, il paraît important de penser la diversité des usages au sein du statut. D'abord en assurant une représentation des locataires au sein des organes de la copropriété et, notamment, en favorisant leur participation pour les décisions les impliquant directement. Notamment, s'agissant de la transition énergétique, il paraît envisageable de leur attribuer un droit de vote par préférence au propriétaire, quitte à aménager la répartition des voix ou le type de décision en cause.

Ensuite, plus largement, rien n'empêcherait de dissocier certaines parties de la copropriété pour leur attribuer un statut spécifique, à l'image de ce qui existe déjà pour les parties communes spéciales, voire les syndicats secondaires. Si une diversité des usages existe au sein de certaines copropriétés, elle justifierait une diversité des niveaux de prise de décision.

Toutes ces techniques pourraient rendre plus visible la solidarité existant entre les copropriétaires, unis au-delà de la juxtaposition de leurs lots. C'est peut-être, de manière plus profonde, par une transformation globale de la copropriété que l'on parviendra à une approche globale de la transition énergétique.

2/ LE TRAITEMENT: UNE APPROCHE GLOBALE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La méthode pointilliste. Pour appréhender la transition énergétique, le législateur contemporain a, de longue date, multiplié les mesures ponctuelles, à plusieurs niveaux²²⁹.

Au stade de l'information des copropriétaires, préalable à la prise de décision, plusieurs mécanismes existent. Pour les immeubles de moins de 50 lots dotés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, un diagnostic de performance énergétique collectif devait être réalisé²³⁰. Pour les immeubles comprenant plus de 50 lots, dont le permis de construire était antérieur au 1^{er} janvier 2001, était prévue l'obligation de procéder à un audit énergétique²³¹. Si l'on ajoute l'introduction du diagnostic technique global depuis le 1^{er} janvier 2017, qui permet à l'assemblée générale de faire réaliser par un tiers une expertise précise de l'état apparent des

²²⁹ V. not., P. Déchelette-Tolot et Ph. Pelletier, « La transition énergétique en copropriété », *Loyers et copropriété*, 2015, horssérie, Étude 8; A. Gence, E. Meiller, C. Le Guyader, M.-L. Treffot, « La copropriété et les nouvelles énergies », *Loyers et copropriété* 2018/04.

²³⁰ CCH, art. L. 134-4-1.

²³¹ CCH, art. L. 134-4-1, al. 3.

parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état de la situation du syndicat au regard de ses obligations juridiques, ainsi, notamment, qu'« une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années »²³², on constate que le législateur a cherché, de manière plus précise au fil du temps, à renforcer l'information des copropriétaires sur l'état de l'immeuble, spécialement du point de vue énergétique.

Au stade du financement, ensuite, de nombreux dispositifs ont visé à favoriser la mise en œuvre des travaux par la copropriété. Sans détailler toutes les aides susceptibles d'être sollicitées, par exemple l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), les crédits d'impôt ou les dispositifs de l'ANAH, les récentes modifications en faveur de l'emprunt par les copropriétaires, ou la mise en place d'un fonds de travaux témoigne de nouveau de la volonté politique de rendre effective une politique de travaux inscrite dans la durée. Ces choix ont d'ailleurs été repris récemment par le législateur belge à l'occasion de la refonte de son droit de la copropriété²³³. Il reste que tous les acteurs s'accordent à considérer le montant dévolu au fonds de travaux comme insuffisant. Juridiquement, l'empilement de dispositifs ne servira pas la finalité recherchée, si la contrainte n'est pas plus forte ou que les copropriétaires ne sont pas convaincus de l'opportunité de la décision.

Précisément, enfin, au stade de la décision d'entreprendre des travaux, la technique la plus utilisée depuis une trentaine d'années est l'abaissement des seuils de majorité. Passage progressif de décisions d'une majorité qualifiée à une majorité simple, passerelle vers la majorité de l'article 24, le constat est désormais classique²³⁴. Il n'est pas certain, pourtant, que cette technique soit adaptée à l'enjeu d'un traitement global d'une politique de rénovation énergétique de l'immeuble. En favorisant la prise de décision, l'abaissement des majorités conduit également à radicaliser les positions des opposants, qu'on ne cherche plus à convaincre du bien-fondé de la mesure. De là à voir dans la technique majoritaire le ferment des contestations ultérieures de décisions d'assemblée générale, il n'y a qu'un pas. Or, sur de telles

²³² CCH, art. L. 731-1. Dans son prolongement s'inscrit le plan pluriannuel de travaux (CCH, art. L. 731-2).

²³³ V. *infra*, V. Sagaert et S. Demeyere.

²³⁴ V. not., C. Coutant-Lapalus, « Statut de la copropriété et prescriptions environnementales : une cohabitation difficile », in B. Grimonprez (dir.), *Le droit des biens au service de la transition écologique*, Dalloz, 2018, p. 155, spéc. p. 157.

questions, on pourrait envisager de privilégier le temps long, en associant l'ensemble des protagonistes à la prise de décision.

Une méthode globale. La difficulté de procéder à une rénovation énergétique n'est pas propre à la copropriété des immeubles bâtis, elle tient en partie aux prérogatives du propriétaire et, par contrecoup, du copropriétaire. De fait, le jeu des majorités permet déjà, dans la copropriété, d'adopter des mesures en passant outre l'impérialisme de la volonté individuelle. Pour aller plus loin, peut-être est-ce à la propriété elle-même qu'il faudrait toucher. Première piste, celle d'un dépassement de la propriété individuelle dans la copropriété. En imposant une répartition des parties communes et privatives, voire en attribuant au syndicat la propriété de l'immeuble ou de ses parties communes²³⁵, le droit de la copropriété pourrait orienter les prises de décision en faveur d'une transition énergétique. Seconde piste, renforcer la dimension communautaire de la copropriété, en y intégrant une dimension écologique. La copropriété pourrait alors être rapprochée du droit des groupements. Sans même assimiler la copropriété à une société, le statut de la copropriété pourrait accueillir, au côté de la destination de l'immeuble, garante de son unité, des finalités communautaires. Par analogie avec l'article 1833, alinéa 2, du code civil, introduit par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, et qui prévoit que toute « société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité », chaque copropriété devrait viser une finalité collective, prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son intégration dans la Cité. Ce changement d'orientation global serait le ferment de mesures techniques conciliant le droit de propriété et l'effort de transition énergétique.

²³⁵ Sur une telle analyse, v. F. Zenati-Castaing et T. Revet, *Les biens*, 3e éd., PUF, 2008, no 358.

BIBLIOGRAPHIE

Abdelnour S., 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*, n°95, pp. 27-48

Altmann, E., 2014, "Apartments, Co-ownership and Sustainability: Implementation Barriers for Retrofitting the Built Environment", *Journal of Environmental Policy & Planning*, 16, 437–457. https://doi.org/10.1080/1523908X.2013.858593

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

Becker H. S. 1988 [1982], Les mondes de l'art, Paris, Flammarion

Becker H.S., 1982, Outsiders. Etudes de sociologie de la déviance, Paris, Editions Métailié

Bettini F., 2017, « Propriété collective (doctrine italienne) », in M. Cornu, F. Orsi, J. Rochfeld (dir.), *Dictionnaire des biens Communs*, PUF

Blandy, S. (2013), Collective Property: Owning and Managing Residential Space', in Hopkins, N. (ed) Modern Studies in Property Law vol. 7, Oxford: Hart, pp. 151-172.

Blandy S. et al., 2010, Multi-owned Housing: Law, Power and Practice, Ashgate.

Blandy, S. (2010)'Legal Frameworks for Multi-owned Housing in England and Wales: Owners' Experiences', in Blandy, S., Dixon, J. et Dupuis, A. (eds) Multi-owned Housing: Droit, pouvoir et pratique. Aldershot: Ashgate, p. 13-34.

Bunker, S., Coates, C., Field, M. et How, J. (2011) Cohousing in Britain. Londres: Publications D&D.

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

Boltanski, Chiapello, 1999, Le nouvel esprit du capitalisme, Paris, Gallimard

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

Bourdieu P., 1979, *La distinction. Critique sociale du jugement*, Éditions du Seuil, coll. « Le sens commun ».

Bourdieu P. 1982. « Les rites comme actes d'institution », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°43, p. 58-63

Bourdieu P., 1986, « La force du droit, éléments pour une sociologie du champ juridique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 64, septembre 1986. De quel droit ? pp. 3-19

Bourdieu P., 2000, Les structures sociales de l'économie, Paris, Seuil

Brisepierre G. La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteurs dynamique, Thèse de doctorat soutenue à Paris V, 2011

Chamboredon J.-C., Lemaire M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, vol. XI, p. 3-33.

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., 2016, « 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.)

Comité logement de la Petite Patrie et Laboratoire urbain de l'Université Concordia, 2014, L'érosion du parc de logements locatifs dans la Petite Patrie. La conversion en condos et la copropriété indivise dans le quartier de la Petite Patrie.

Commaille J., 2015, A quoi nous sert le droit? Gallimard, Folio

Cousin B., 2014, « Entre-soi mais chacun chez soi L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés », *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°204

Cuturello P., Godard F., 1982, Familles mobilisées. Accessions à la propriété du logement et notion de l'effort des ménages, Rapport pour le Plan construction, Paris, ministère de l'urbanisme et du logement

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

Devaux C., 2015, *L'habitat participatif, de l'initiative habitante à l'action publique.* Presses Universitaires de Rennes

Devaux, C., 2016, « Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ? », Revue française des affaires sociales, no. 3, pp. 151-174.

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

Dujarier, M.-A., 2006, « Chapitre 2. Travail et organisation : quelques définitions », in Dujarier M.-A., *L'idéal au travail*. Paris, Presses Universitaires de France, p. 43-54.

Elguezabal E., 2011, La production des frontières urbaines: les mondes sociaux des "copropriétés fermées" à Buenos Aires, Thèse de doctorat en sociologie, EHESS

Elguezabal E., 2013, « Transactions économiques et marquage des frontières autour des « copropriétés fermées » à Buenos Aires », *Espaces et sociétés*, vol. 155, no. 4, pp. 49-62.

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. Lefeuvre (dir.), *La jeune sociologie urbaine francophone. Retour sur la tradition et exploration de nouveaux champs*, Presses universitaires de Lyon, p. 203-219

Ewick P., Silbey S., 1998, *The Common Place of Law. Stories From Everyday Life*, Chicago: The University of Chicago Press

Forum des politiques de l'habitat privé, groupe de travail « transition énergétique », 2016, Transition énergétique dans les copropriétés. Points de vue d'acteurs, rapport, www.forumhabitatprive.org

Gaxie D., 1978, Le cens caché. Inégalités culturelles et ségrégation politique, Éditions du Seuil.

Gaudreau L., 2017, « Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada ». *Revue Française de Socio-Économie*, 18(1), p.143-163.

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, Paris, CRU, 209 p.

Hughes E. C., 1997. *Le Regard sociologique. Essais choisis*, Paris : Éditions de l'EHESS, coll. « Recherches d'histoire et de sciences sociales ».

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

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

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

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

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

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

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

Lefeuvre 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 Garrec S., 2010, La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? La copropriété des Bosquets à Montfermeil (93), Thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris Est

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.

Leone F., 2017, La construction sociale de la légalité, une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique, mémoire de master en urbanisme, Université Paris Est

Lévy J.-P., Saint-Raymond O., 1992, *Profession : propriétaire. Logiques patrimoniales et logement locatif en France*, Toulouse, Presses universitaires du Mirail

Lippert, R.K., 2012. "Governing Condominiums and Renters with Legal Knowledge Flows and External Institutions", *Law Policy* 34, p. 263–290. https://doi.org/10.1111/j.1467-9930.2012.00364.x

Motta A., 2014, « Mépris et répression de la prise de parole en public. Construction d'une domination symbolique profane dans une copropriété et dénonciation publique », *Participations*, n° 9, p. 71-95

Mac 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

Mac Kenzie, E., 2003, "Common-interest housing in the communities of tomorrow" Hous. Policy Debate, 14, p. 203–234. https://doi.org/10.1080/10511482.2003.9521473

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

Malinowski B., 1968 (1926), « Le crime et la coutume dans les sociétés primitives » in *Trois essais sur la vie sociale des primitifs*, Paris, Payot, 184 p.

Matschoss, K., et al., 2013, "Energy renovations of EU multifamily buildings: do current policies target the real problems?" *Rethink, renew, restart. Proceedings of the eceee*, Summer Study, Stockholm: Berg.

Meijer, F., Itard, L., Sunikka-Blank, M., 2009 "Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities" *Build. Res. Inf.* 37, p.533–551. https://doi.org/10.1080/09613210903189376

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 A. Bourdin, M.-P.Lefeuvre, P. Melé (dir.) Les règles du jeu urbain. Entre droit et confiance, ed. 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)].

OCDE, 2014, « Restructurer les marchés canadiens du logement : financements, accessibilité financière et étalement urbain », *Études économiques de l'OCDE*, Éditions de l'OCDE, p.65-112

Piana D., Schijman E., et Wagener N., 2018, « Où chercher le droit ? Juridicité et méthodes d'enquête dans les travaux de Susan Silbey », *Droit et société*, vol. 100, no. 3, p. 645-655.

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

Pinto L., 1990, « Le consommateur : agent économique et acteur politique », *Revue française* de sociologie, n°31, p. 179-198

Puustinen, T.L.M., Viitanen, K.J., 2015, "Infill Development on Collectively Owned Residential Properties: Understanding the Decision-making Process. Case Studies in Helsinki", *Hous. Theory Soc*, 32, p. 472–498. https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053979

Puustinen, T., Pennanen, K., Falkenbach, H., Viitanen, K., 2018, "The distribution of perceived advantages and disadvantages of infill development among owners of a commonhold and its' implications", *Land Use Policy* 75, p. 303–313. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.051

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.

Schijman E., 2019, À qui appartient le droit ? Ethnographier une économie de pauvreté, Paris, LGDJ

Sénécal G., Lessard G., Hamel P.J., 2017, La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution, Rapport remis à monsieur Réal Ménard, maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, INRS-Université d'avant-garde

Sfez L., 1973, Critique de la décision, Paris, Armand Colin, 1973

Siblot Y., 2006, « Je suis la secrétaire de la famille ! La prise en charge féminine des tâches administratives, entre subordination et ressource », *Genèses*, 2006/3, n° 64, p. 46 – 66

Simonet M., 2012, « Le monde associatif : entre travail et engagement », in Alter N. (dir.), *Sociologie du monde du travail*, Paris, Puf, p. 195-211.

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*

Simmel, G., 1991, Secret et sociétés secrètes, Paris, Circé

Simmel G., 1995, Le conflit, Paris, Circé

Simon E., 2015, Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone https://doi.org/10.1199785

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

Schwartz O. « Peut-on parler des classes populaires ? », 13 septembre 2011 © laviedesidees.fr

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

Uihlein, A. and Eder, P., 2009, *Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings*, European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies. JRC Environmental and Technical Reports EUR 23775 EN-2009

Vignet, J., 2016, « L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire ? », *RECMA*, vol. 341, no. 3, pp. 88-102.

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

Weatherall, D., McCarthy, F. et Bright, S. "Property law as a barrier to energy upgrades in multi-owned properties: insights from a study of England and Scotland' Energy Efficiency (2018) 11:1641-1655

Webb, B., Webber, S., 2017, "The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalization", *Cities* 61, p. 48–57. https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.006

Weber F., 2009 [1989], Le travail à côté. Une ethnographie des perceptions, Editions de l'EHESS

Weber F., 2013, *Penser la parenté aujourd'hui. La force du quotidien*, Paris, Les Editions Rue d'Ulm

Weber M., 1995 (1971), Economie et société, Tome 2, Paris, Plon

Williams, K., Dair, C., 2007, "What is stopping sustainable building in England? Barriers experienced by stakeholders in delivering sustainable developments" *Sustain. Dev* 15, p. 135–147. https://doi.org/10.1002/sd.308

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

ANNEXES

1/ LE QUESTIONNAIRE JURIDIQUE

Questionnaire sur la copropriété

Dans le cadre d'une recherche menée sous l'égide du Plan Urbanisme Construction Architecture (Ministère du Logement et Ministère de l'Environnement) : « La copropriété, vers une transition juridique ? », nous vous proposons un questionnaire en deux parties. Une première permet d'analyser le régime de copropriété existant, français ou étranger. Une seconde partie procède d'une démarche différente qui consiste à vous soumettre des propositions nouvelles.

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 ?
- 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 sontelles 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.

1. 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-t-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/ LE QUESTIONNAIRE SOCIOLOGIQUE

Questionnaire adressé aux habitants des copropriétés étudiées

Bonjour, je mène une étude sur les travaux de rénovation énergétique de la copropriété. Pour affiner mon étude, j'aimerais connaître le profil de ses habitants. Les réponses recueillies demeureront bien sûr anonymes et confidentielles.

Je vous remercie beaucoup de prendre quelques minutes pour répondre à ces quelques questions :

- 1. Depuis combien de temps habitez-vous dans cet immeuble ?
- 2. Êtes-vous propriétaire ou locataire ou autre (si autre, précisez) ?

Si propriétaire, demander le statut d'occupation du logement précédent et le type de logement. Êtes-vous propriétaire d'un autre logement ?

- 3. Quel type de logement habitez-vous (nombre de pièces) ?
- **4**. Combien de personnes habitent dans ce logement ?
- **5**. Quel est l'âge et le sexe des personnes habitant dans le logement, et quels liens ont-elles avec vousmême ?

Exemple: Personne 1 (vous-même): 38 ans, femme

Personne 2: 35 ans, homme, époux

Personne 3: 5 ans, garçon, fils

Personne 1 (vous-même):

Personne 2:

Personne 3:

Personne 2:

Personne 3:

Personne 4:

Personne 5:

Personne 6:

Personne 7:

Personne 8:

Personne 9:

6 . Quelle est la profession des adultes ?	
Personne 1 (vous-même):	Personne 6:
Personne 2 :	Personne 7:
Personne 3:	Personne 8:
Personne 4:	Personne 9:
Personne 5:	Personne 10:
7. Quel est le dernier diplôme obtenu ou la classe ?	
Personne 1 (vous-même):	rsonne 6 :
Personne 2 :	Personne 7:
Personne 3:	Personne 8:
Personne 4:	Personne 9 :
Personne 5:	Personne 10:
8. Quel est à peu près le revenu mensuel dont votre ménage dispose ?	
Si propriétaire poser les questions suivantes, si locataire passer à la question 18 :	
9. Une ou plusieurs personnes de votre ménage se sont-elles rendues à la dernière AG des copropriétaires	
? Pouvez-vous préciser qui ?	
10. Avez-vous voté favorablement aux travaux de rénovation énergétique ?	
11. Lorsque vous êtes arrivé, saviez-vous comment fonctionnait le système de la copropriété (AG, règlements, votes travaux, etc)?	
12. Une personne ou plusieurs personnes de votre ménage ont-elles lu le règlement de copropriété ? Pouvez-vous préciser qui ?	
13. Une ou plusieurs personnes de votre ménage sont-elles allées à la fête des voisins organisée dans votre résidence ? Pouvez-vous préciser qui ?	
14. Seriez-vous favorable à l'utilisation des espaces communs, comme par exemple le jardin, de la	

copropriété ?

- **15.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage font-elles partie d'une association locale ? Pouvezvous préciser qui et dans quelle association ?
- **16.** Une ou plusieurs personnes de votre ménage sont-elles allées à des réunions municipales ou du quartier ? Pouvez-vous préciser qui ?
- 17. Quels sont vos projets en termes de logement pour les années à venir ?

Si locataire:

- 18. Comment avez-vous été informé des travaux ?
- **19.** Qu'en pensez-vous ?
- **20.** Quel est le montant de votre loyer ?

Accepteriez-vous de réaliser un entretien avec une sociologue sur la question des travaux de rénovation énergétique de la copropriété ?

(Notez les coordonnées : téléphone, jour de préférence, mail, nom...)