



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

CO PRO PRIÉTÉS

Les petites copropriétés
sans syndic
Une catégorisation pertinente ?

Tess Simaillaud



Cahier Copropriétés n°2

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

COPROPRIÉTÉS

LES PETITES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC

UNE CATÉGORISATION PERTINENTE ?

Tess Simaillaud
2021

Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministère de la Transition écologique
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations
avec les collectivités territoriales
Arche Sud - 92055 La Défense cedex
www.urbanisme-puca.gouv.fr

Directrice de la publication

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de projets

Coordination éditoriale

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

ISBN : 978-2-11-138209-1

ISSN : en cours

Avril 2022

Crédits : Couverture, p.65 © Flers Agglo - pp 54, 56, 57, 60 © Tess Simaillaud



Pour retrouver toutes les infos sur le programme de recherche,
flashez ce QR code.

SOMMAIRE

PRÉFACES	7
REMERCIEMENTS	11
TABLE DES SIGLES	12
TABLES DES CARTES	12
INTRODUCTION	14
I. LES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC, UN OBJET MÉCONNU	15
II. TERRAINS D'ENQUÊTE	19
1. Choix et biais des terrains : le rôle de l'ADIL de l'Orne	19
2. Flers Agglo, de Flers à la Ferté-Macé : les terrains de l'enquête	21
3. Accès aux terrains	23
PARTIE 1 : LES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC VUES PAR LA DONNÉE	27
I. FLERS. REPÉRER LES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC GRÂCE AU REGISTRE	29
1. Copropriétés déclarées au sein du Registre	30
2. Copropriétés immatriculées comme n'ayant pas de syndic	34
II. LA FERTÉ-MACÉ : UTILISATION COMPARÉE DU REGISTRE ET DES FICHIERS FISCAUX	39
PARTIE 2 : LES COPROPRIÉTÉS « SANS SYNDIC » : DES USAGES ET APPROPRIATIONS PLURIELS DERRIÈRE UNE CATÉGORIE UNIQUE	47
I. PROFILS TYPES DE LA COPROPRIÉTÉ SANS SYNDIC A FLERS AGGLO	51
1. La copropriété dont les copropriétaires se croient en monopropriété	51
2. La copropriété dont ne parvient pas à émerger un collectif	54
3. La copropriété dont les copropriétaires se savent en copropriété, mais ne connaissent pas le cadre légal associé	59
4. La copropriété dont les copropriétaires ont conscience d'être en copropriété et du fait que cela induit des obligations spécifiques	61

II. VARIABLES EXPLICATIVES DE LA PLURALITÉ DE PROFILS	69
1. Conscience de partager des choses en commun	69
2. Volonté de s'investir dans la copropriété	72
3. Capacité à s'impliquer dans la copropriété	73
PARTIE 3 : AVOIR UN SYNDIC FORMELLEMENT, ENTRE OPTIONNALITE ET INCAPACITÉ	77
I. DE LA DIFFICULTÉ D'AVOIR UN SYNDIC FORMEL	81
1. Représentations relatives à la notion de syndic : confusion et optionnalité	81
2. Un cadre juridique difficile à respecter pour les petites copropriétés	83
II. GÉRER SON BIEN AU SEIN D'UNE COPROPRIÉTÉ SANS SYNDIC : UN PARCOURS SANS EMBUCHE	89
1. Sanctions et procédures judiciaires : un cas extrême	89
2. Absence de syndic, absence d'obstacle	92
III. UN CONTINUUM DE GESTION	99
1. Une frontière poreuse entre gestion avec et sans syndic	99
2. Complémentarité et garde-fous : des organisations mouvantes	101
3. Exclusion du continuum et renforcement des inégalités : le cas des copropriétés incapables de s'organiser	102
CONCLUSION : REPENSER LA CATÉGORISATION DES COPROPRIÉTÉS DE FLERS AGGLO	104
I. UNE PLURALITÉ DE CONFIGURATIONS	105
II. CATÉGORISER LES COPROPRIÉTÉS DE FLERS AGGLO SELON LES REPRÉSENTATIONS DE LEURS COPROPRIÉTAIRES	108
BIBLIOGRAPHIE	114

PRÉFACES

OUVRIR LA BOÎTE NOIRE DES PETITES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés sont un mode d'organisation et de gestion au sein de la ville qui est à la fois extrêmement courant – un tiers des logements s'y situent – et encore largement en dehors des « radars » de la recherche et de l'action publique.

Au sein des copropriétés, les « petites » copropriétés des « petites » villes font figure « d'oubliées parmi les oubliées » : aucune recherche en science sociale ne s'est attachée à conceptualiser leur fonctionnement ; les acteurs privés y sont, de leur propre aveu, peu formés et peu attachés ; les acteurs publics s'y intéressent rarement ; il n'existe pas de dispositif qui leur soit spécifiquement destiné.

Deuxième cahier du programme « (Ré)gé(n)rer les copropriétés », le texte proposé ici est issu d'un pari : proposer à une étudiante formée aux sciences sociales de s'immerger, pendant six mois, dans les problématiques des copropriétés et des politiques urbaines dans un territoire éloigné des grandes métropoles, en lui assurant une double formation : formation à la recherche par le PUCA, et formation au droit de la copropriété et au terrain par l'ADIL de l'Orne.

Si six mois de travail acharné ne peuvent suffire pour obtenir une vision complète de ce que gérer une petite copropriété veut dire, cet opus pose néanmoins les bases d'une catégorisation des très petites copropriétés, dans un territoire marqué par la vacance des appartements.

Copropriété « sans commun », copropriété « informelle », copropriété « bloquée » par le conflit interpersonnel des deux ou trois copropriétaires, ces idéaux-types constituent autant de points de départ pour un vrai débat, au sein de la recherche mais aussi entre acteurs et chercheurs, pour mieux appréhender les enjeux et les spécificités de ces copropriétés, qui constituent le quotidien invisible de nos centres-villes, de nos banlieues, de nos centres-villages.

Eva Simon

Plan urbanisme construction architecture

INVISIBLES ... CES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC APPARAISSENT INVISIBLES

Bien que faibles en nombre de lots, appartenant pour l'essentiel à moins de 10 copropriétaires, ces copropriétés « désorganisées » regroupent quantité d'immeubles ayant en leur sein un fort potentiel d'habitat dégradé quand elles ne le sont pas déjà.

En lien direct avec les particuliers, les ADIL, grâce à leur travail de proximité, constatent, en partenariat avec les collectivités territoriales, l'ampleur de la situation notamment dans les villes petites et moyennes. Face à ce constat préoccupant, absence de gouvernance, de compte, de trésorerie, unanimité nécessaire pour les moindres travaux ..., soucieux que chacun sur le territoire national puisse accéder aux mêmes droits, le réseau des ADIL a structuré avec l'aide de l'ANIL une offre de services proposant un accompagnement des copropriétaires visant à un retour à une saine gestion.

Aussi, afin de pouvoir diffuser largement cette offre à des copropriétaires novices en la matière, bien que souvent copropriétaires de longue date, il est apparu nécessaire à l'ADIL de l'Orne d'aller à leur rencontre pour leur exposer l'intérêt de cet accompagnement afin de remédier à ces dysfonctionnements.

Il s'agissait d'initier des premiers contacts avec les copropriétaires pour ensuite arriver à reconstruire les bases d'une gouvernance afin d'entamer la remise en état du bâti : mieux les connaître, savoir si les copropriétaires ont conscience de leur situation, de sa portée et faire savoir qu'il est possible d'enclencher une dynamique positive de retour à une copropriété organisée par un accompagnement individualisé de leur immeuble, dispositif gratuit proposé par Flers Agglo et dispensé par l'ADIL de l'Orne.

A la suite du démarchage des copropriétés les plus simples à identifier, à savoir celles inscrites au registre des copropriétés, partie émergée de l'iceberg, les premiers résultats riches en enseignement nous dévoilent toute l'ampleur de la tâche qu'il reste à accomplir.

En effet les premiers résultats indiquent que les contacts sont difficiles à établir.

Ces immeubles s'avèrent régulièrement vacants avec une impossibilité de rencontrer les copropriétaires. En ce qui concerne ceux occupés, ils sont à prédominance locative avec des propriétaires bailleurs parfois éloignés géographiquement ou aux coordonnées inconnues.

Pour la partie des copropriétaires qu'il a été possible de rencontrer, il ressort qu'ils ne voient pas l'intérêt de se conformer aux règles, soit par soucis financiers, soit par habitude de fonctionnement ou par absence de conscience des conséquences induites par cette situation. S'il est vrai que certains d'entre eux, notamment dans les copropriétés avec peu d'équipements communs, s'investissent en bon père de famille dans la gestion et l'entretien de leur copropriété, cette méthode s'avère souvent imparfaite et engendre des blocages lors d'un décès ou une mutation. Aussi, dans le cadre de cette démarche et malgré les propositions faites pour entrer gratuitement dans le dispositif d'accompagnement et réenclencher une démarche proactive, il n'a pas été possible de recueillir leur adhésion.

A ce jour, près de 300 000 copropriétés sur le territoire national sont toujours hors du champ de l'enregistrement et probablement sans syndic. Une réflexion d'ensemble semble indispensable pour développer « l'aller vers » et obtenir l'adhésion des copropriétés à une saine gestion. En effet ces actions conditionnent la réussite pour tous, y compris pour les petites et moyennes copropriétés, des ambitions de la loi Climat et Résilience.

Sans anticipation et conscience des copropriétaires notamment sur l'état juridique et structurel de leur bâti, de nombreuses copropriétés risquent à l'aune de cette loi d'être en incapacité de disposer de logements décentes et de se retrouver à court ou moyen terme mises à l'écart du marché immobilier.

Gwénaëlle Nédelec

Agence départementale pour l'information sur le logement de l'Orne

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier Eva Simon pour ses conseils, ses critiques et son soutien constant, sans lesquels ce travail n'aurait jamais pu être réalisé.

Je souhaite aussi remercier toute l'équipe de l'ADIL de l'Orne, et plus particulièrement Gwénaëlle Nédelec, qui m'a accueillie et ouvert des portes tout au long de la réalisation de cette recherche ; Delphine Thos et Elodie Martin, qui ont toujours été là pour répondre à mes questions, me prodiguer des conseils informels ou me fournir des documentations juridiques nécessaires à mes recherches ; Vanessa Madeleine pour sa disponibilité ainsi que pour l'accès aux documents qu'elle m'a permis. La solidité de ce travail, notamment dans ses aspects juridiques, découle directement de leurs réponses juridiques pointues et détaillées ainsi que des heures qu'elles ont consacrées à m'aider.

Je remercie ensuite Sylvaine Le Garrec et David Rodrigues pour leur bienveillance et le temps qu'ils ont consacré à la réponse à mes questions.

Je remercie enfin l'équipe de Flers Agglo, qui m'a facilitée l'accès au terrain et a soutenu ce projet.

De façon plus générale, j'adresse mes remerciements à toutes les personnes qui ont pu contribuer à cette recherche, que ce soit en acceptant de m'accorder un entretien ou de discuter de mes résultats.

Tess Simaillaud

TABLE DES SIGLES

ADIL	Agence départementale pour l'information sur le logement
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
HLM	Habitation à loyer modéré
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPAH-RU	Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain
RNC	Registre national des copropriétés

TABLES DES CARTES

Carte 1 : Zone de présence des copropriétés de la ville de Flers (61100) déclarées dans le Registre national des copropriétés au 04/06/2021 : p. 31

Carte 2 : Les copropriétés de la ville de Flers (61100) déclarées dans le Registre national des copropriétés (RNC) au 04/06/2021 : p.32

Carte 3 : les copropriétés de la ville de Flers (61100) immatriculées comme sans syndic dans le Registre national des copropriétés (RNC) le 04/06/2021 : p.35

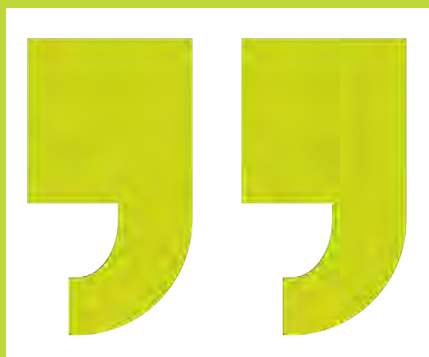
Carte 4 : Zone de présence des copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) déclarées dans le Registre national des copropriétés au 04/06/2021 : p.40

Carte 5 : Les copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) déclarées dans le Registre national des copropriétés (RNC) le 04/06/2021: p.41

Carte 6 : Les copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) selon les fichiers fiscaux : p.42

Carte 7 : Les copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) selon les fichiers fiscaux et le Registre national des copropriétés : p. 43

INTRODUCTION



« Les copropriétés étudiées font l'objet d'une triple invisibilisation : en tant que copropriétés sans syndic, en tant que petites copropriétés, et enfin, en tant que copropriétés d'une petite ville, qui plus est d'un territoire en déprise. »

LES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC, UN OBJET MÉCONNU

En 2013, les copropriétés représentent près d'un tiers des résidences principales françaises¹. Relevant pour l'essentiel du parc privé, elles n'ont fait pendant longtemps l'objet d'aucune politique publique. Avec la mise à l'agenda des copropriétés dégradées (années 1990) puis de la rénovation thermique (années 2010), elles deviennent progressivement un problème public. L'objectif de cette mise à l'agenda est l'amélioration et la rénovation du bâti, qui passe par la réalisation de travaux. Or, c'est le syndic qui est responsable de la gestion de la copropriété, de l'identification des problématiques du bâti au suivi de la réalisation des travaux. Pour cette raison, le syndic est perçu par les pouvoirs publics comme un levier important pour atteindre leurs objectifs. Les politiques publiques du logement s'appuient sur lui pour mettre en place divers dispositifs.

En 2019, la création du Registre national des copropriétés rend visible l'existence de copropriétés immatriculées mais apparaissant comme dépourvues de syndic. Par ailleurs, une partie importante des copropriétés ne sont pas immatriculées, bien que ce soit une obligation légale depuis 2018. A Flers Agglo, en 2020, sur 667 copropriétés repérées par le service d'urbanisme, seules 152 sont immatriculées². Les acteurs locaux considèrent que la quasi-totalité de ces copropriétés non immatriculées ne sont pas gérées par un syndic. Notre travail part de ce constat : d'un côté, avoir un syndic constitue une obligation légale depuis 1938, obligation qui est réaffirmée en 1965 puis en 1967. De l'autre, l'absence de syndic non seulement se maintient, mais peine à être envisagée au niveau national.

1 INSEE Références, édition 2017 - Fiches - Propriétaires occupants.

2 Etude pré-opérationnelle - Nouvelle OPAH Flers Agglo, 2020, cité dans *ADIL de l'Orne*, 2021

Les copropriétés étudiées font l'objet d'une triple invisibilisation : en tant que copropriétés sans syndic, en tant que petites copropriétés, et enfin, en tant que copropriétés d'une petite ville, qui plus est d'un territoire en déprise. Au niveau national, certains acteurs peinent à concevoir l'existence de copropriétés sans syndic. Une journaliste du Particulier considère ainsi que « la faute revient aux syndics qui n'ont pas procédé à la formalité d'immatriculation »³, pour justifier les écarts entre le nombre de copropriétés estimées et le nombre de copropriétés immatriculées.

Les copropriétés sans syndic n'ont de même pas été étudiées par les sociologues. Si ceux-ci se sont largement intéressés aux questions de logement, la littérature scientifique est beaucoup plus réduite quand on s'intéresse aux copropriétés (Simon, 2022). Cette littérature devient inexistante quand notre intérêt se porte sur les copropriétés dépourvues de syndic et leur fonctionnement ou sur les petites copropriétés (ibid.), alors que l'immense majorité des copropriétés sans syndic sont des petites copropriétés. Les documents qui évoquent les copropriétés sans syndic les considèrent systématiquement comme « fragiles », ou « dégradées » (Simon, 2022), en partant de l'idée qu'il manque à ces copropriétés une instance de décision et, qu'en cela, elles sont nécessairement « fragiles » au sens de l'ANAH. Ces copropriétés sont donc qualifiées en fonction de leur statut, ou plus exactement de leur carence juridique. La dénomination « copropriété sans syndic » en témoigne : ces copropriétés ne sont définies par les différents acteurs que par la négative.

Ce mémoire a pour vocation de s'inscrire dans la continuité des travaux conduits par M.-P. Lefeuvre (Lefeuvre, 1999 ; Lefeuvre et al., 2019), en montrant que les copropriétés sans syndic ne peuvent être réduites à leur définition juridique, puisque la copropriété « s'actualise au travers de pratiques » (Ibid., p. 22). Il a pour vocation d'entrer dans la boîte noire des copropriétés sans syndic, pour étudier la « copropriété pratique » (Lefeuvre et al., 2019) et s'intéresser à « l'influence de facteurs non juridiques sur le fonctionnement des copropriétés » (Ibid., p.9). Pour cela, les copropriétés sans syndic sont appréhendées en tenant compte des trois dimensions des copropriétés (Simon, 2022) : en tant qu'objet juridique, dans son incarnation au sein d'un

3 Stéphanie Delmas, « 4 copropriétés sur 10 privées d'aides de l'ANAH, faute d'immatriculation », *Le Particulier*, 24 mars 2021.

espace bâti et en tant qu'organisation. La copropriété est avant tout un objet juridique : elle se définit par son **statut juridique**. « Plusieurs copropriétaires s'en partagent la propriété, chacun possédant une part privative et tous étant, collectivement, propriétaires des parties communes » (ibid, p.3). Ce qui la distingue de la monopropriété est la présence de plusieurs propriétaires. La copropriété s'incarne au sein d'un **espace bâti** qui permet une telle division. C'est une organisation au sens wébérien du terme (Weber, 1922), c'est-à-dire un ensemble de règles grâce auxquelles les individus parviennent à se coordonner. Une copropriété est en ce sens inséparable des copropriétaires qui la font vivre : c'est un ensemble de relations sociales.

Les copropriétés sans syndic à Flers Agglo sont, dans leur immense majorité, de très petites copropriétés. Les copropriétés seront donc étudiées en tenant compte de l'influence de la taille sur leur organisation. Il existe notamment une juridiction spécifique pour les copropriétés comportant un nombre plus restreint de lots ou de copropriétaires, témoignant de la dualité des représentations associées aux copropriétés en fonction de leur taille. La Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 introduit pour la première fois un régime dérogatoire au régime général institué par la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 pour « un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros ». Ce nouveau régime est moins lourd pour les copropriétaires, puisque le syndicat n'est « pas tenu à une comptabilité en partie double ». Depuis, les syndicats correspondant à ces critères peuvent bénéficier d'un nombre croissant de dérogations : depuis la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les règles de désignation du syndic dérogent du régime général, tandis qu' « en cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants ». Depuis le 1^{er} janvier 2017, « lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale ». L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 vient consacrer ces dérogations, en créant le concept juridique de « petite copropriété », qu'elle définit comme une copropriété au sein de laquelle « le syndicat des co-

propriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €. ». Entrée en vigueur le 1er juin 2020, cette ordonnance crée des régimes dérogatoires au régime général, institué par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, pour les « petites copropriétés » et les « copropriétés à deux ». Ces régimes dérogatoires concernent, pour la petite copropriété, le conseil syndical et la comptabilité, tandis que la prise de décision est simplifiée et ne nécessite plus la convocation d'une assemblée générale. Le régime des copropriétés à deux est, lui, très largement inspiré des dispositions applicables dans le cadre de l'indivision⁴, avec une modification des règles de majorité, la possibilité de prendre certaines décisions sans convoquer d'assemblée générale ou de se réunir sans convocation préalable.

Ces choix juridiques n'ont pas été discutés par les sociologues (Simon, 2022), qui choisissent parfois des seuils différents. Il n'existe à ce jour aucun travail sociologique portant sur les très petites copropriétés. Certains sociologues de la copropriété en donnent toutefois une définition, pour la distinguer de leur propre objet d'étude, témoignant encore une fois de la divergence de logiques internes bien identifiée entre petites et grandes copropriétés. Il n'existe toutefois pas de seuil consensuel quant à la délimitation entre petite et grande copropriété. M.-P. Lefeuvre (1999) place le seuil à 50 lots : au-dessus de 50 lots, la copropriété est considérée comme étant de taille moyenne. Elle s'oppose en cela à la définition de P. Reynaud (1978), qui considère que la limite se trouve autour de 70 lots. S. Le Garrec choisit elle le seuil de 20 logements pour sa recherche-action effectuée pour le compte de la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre⁵, avec pour objectif de se distinguer des seuils définis juridiquement.

Ces seuils, pensés en termes de lots, voire de logements, sont sans commune mesure avec les distinctions formulées par les acteurs sur le terrain à Flers Agglo. Ceux-ci raisonnent autant en termes de nombre de lots que de copropriétaires. De plus, les seuils évoqués ci-dessus sont largement au-dessus du nombre habituel de lots ou de logements dans l'immense majorité des copropriétés immatriculées comme sans

4 L'Union sociale pour l'habitat, « Loi ÉLAN : le régime spécifique des petites copropriétés et des copropriétés à deux ».

5 2021. Recherche en cours.

syndic à Flers Agglo, que celles-ci soient, ou non, considérées comme petites par les acteurs locaux. La médiane du nombre de lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce est ainsi à 6 copropriétaires à Flers Agglo, tandis que la moyenne tourne autour de 10 copropriétaires. De plus, les copropriétés étudiées semblent présenter des configurations très différentes des copropriétés plus grandes. Étudier les copropriétés sans syndic à Flers revient à étudier une partie des petites copropriétés de la ville. Cela soulève diverses interrogations : les profils dressés sont-ils spécifiques des petites copropriétés ? Spécifiques des petites copropriétés sans syndic ? Spécifiques des petites villes, dont les copropriétés qui sont bien moins étudiées par les sociologues ? Ce mémoire propose diverses pistes de réflexions, qui ont vocation à ouvrir le débat plutôt qu'à apporter une réponse définitive à ces questions. À partir de la description des diverses configurations rencontrées, il montre que l'appropriation du droit va « au-delà de ce que la loi prévoit » (Lefeuvre et al., p. 74), en rediscutant l'obligation même d'avoir un syndic. En témoignant du fait qu'une absence de syndic n'est pas synonyme d'une absence de gestion en pratique, il invite à rediscuter les catégories de petites copropriétés et de copropriétés sans syndic, pour proposer une nouvelle façon de catégoriser les copropriétés présentes à Flers Agglo.

TERRAINS D'ENQUÊTE

CHOIX ET BIAIS DES TERRAINS : LE RÔLE DE L'ADIL DE L'ORNE

Ce travail comporte des limites, autant dans le choix du sujet, le choix du terrain que l'approche du terrain. Cette recherche est en effet portée par deux organismes : l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) de l'Orne et le Plan urbanisme construction architecture (PUCA). L'ADIL est une association loi 1901 qui réalise des missions d'information et de conseil juridique auprès du public. L'objectif de cette collaboration était pour le PUCA de me permettre d'accéder au terrain, celui-ci étant aride et difficile, et de mieux

comprendre les différents enjeux juridiques relatifs à la copropriété, puisque la copropriété est avant tout un objet juridique. Le choix s'est porté vers l'ADIL de l'Orne en raison du dispositif novateur mis en place par celle-ci, en partenariat avec Flers Agglo. Celui-ci a pour objectif un « retour à une saine gestion » pour les petites copropriétés sans syndic et témoigne de son intérêt pour les petites copropriétés, alors même que les questions relatives aux petites copropriétés sont peu mises à l'agenda au niveau national. Le choix de mon sujet d'enquête, les copropriétés sans syndic, est une proposition de l'ADIL de l'Orne : les petites copropriétés étudiées sont ainsi appréhendées à travers une problématique juridique. Les données de terrain ont été récoltées à Flers Agglo, puisque l'accès au terrain y était facilité (accès à une extraction du registre national des copropriétés, réception d'une accréditation de la part de Flers Agglo). Cette collaboration m'a permis d'accéder au terrain, en bénéficiant des contacts comme de la réputation de l'ADIL de l'Orne, de recevoir une formation juridique de deux jours sur la copropriété et de prendre du recul sur les différents résultats, en discutant de façon quotidienne de ceux-ci avec l'équipe de l'ADIL de l'Orne qui m'a accueillie.

Par ailleurs, en raison de cette double posture, j'ai réalisé, pour l'ADIL de l'Orne, un travail de démarchage des copropriétés sans syndic, avec pour objectif de les faire entrer dans l'accompagnement qu'elle propose. Les questions, lors de la prise de contact avec les copropriétaires, étaient donc orientées par un important prisme. Les discours récoltés ont largement été influencés par mon discours de présentation, qui mettait en avant mon appartenance à l'ADIL de l'Orne et le fait que j'étais missionnée par la collectivité. Si cette présentation a le mérite de laisser les portes ouvertes bien plus longtemps, elle induit chez les enquêtés l'adoption d'une posture défensive et la peur de sanctions.

De façon plus générale, toutes mes représentations, hypothèses initiales sont issues de ce prisme. Mes premiers contacts avec mon objet de recherche ont été juridiques. Tout au long de ce travail, mes représentations de la copropriété ont été façonnées par diverses discussions informelles au sein de l'ADIL de l'Orne. Parmi ces hypothèses initiales, on compte notamment l'hypothèse selon laquelle une absence de syndic est synonyme d'absence de gestion, qu'il s'agit ici de déconstruire.

FLERS AGGLO, DE FLERS À LA FERTÉ-MACÉ : LES TERRAINS DE L'ENQUÊTE

En raison de ce partenariat avec l'ADIL de l'Orne, mon terrain porte sur Flers Agglo, et plus spécifiquement sur la ville de Flers, la plus grande ville de la communauté d'agglomération.

Flers Agglo est une communauté d'agglomération de l'Orne (61), en Normandie. La communauté d'agglomération comporte 42 communes depuis 2017. Son siège est à Flers et la communauté a pour président Yves Goasdoué, le maire de Flers. C'est un territoire en déprise : sa population a diminué de 2,5% entre 2008 et 2018⁶. Sa population est vieillissante, et se compose en 2018 de 36% de personnes retraitées. Le territoire connaît un chômage important, de 13,2% en 2018, contre 9,1% au niveau national, tandis que le niveau de diplôme y est bien moins élevé que dans le reste de la France. Ces résultats s'expliquent partiellement par un effet de génération : les personnes de plus de 60 ans sont surreprésentées à Flers Agglo. Or, en moyenne, celles-ci ont un niveau de diplôme moins élevé que le reste de la population.

Flers est la plus grande ville de Flers Agglo. Flers est une ville marquée, comme toutes les villes touchées par le débarquement de Normandie, par un important patrimoine urbain construit en centre-ville dans les années 1950-1960. C'est une petite ville de 14 779 habitants en 2018⁷. Elle comporte une part importante de bâti de la Reconstruction, avec près de 40% des résidences principales de Flers construites entre 1946 et 1970. 12,8% des logements sont vacants en 2018, contre 11,4% dans toute l'agglo. Le parc locatif y est particulièrement important : 55,7% des résidences principales sont occupées par des locataires. Ce chiffre est estimé par le service d'urbanisme de Flers Agglo à 80% du parc pour le centre-ville de Flers. Les prix de l'immobilier y sont peu élevés : les loyers varient entre 5,6 euros le m² et 13,7 euros le m², et sont en moyenne de 8 euros le m². Le taux de pauvreté y est aussi élevé : 26% à Flers contre 14,4% à Flers Agglo et 14,8% dans toute la France. Il existe, enfin, des gros propriétaires, facilement identifiables et identifiés par

6 Toutes les données de ce paragraphe sont issues de : INSEE. Dossier complet, Inter-communalité- Métropole de CA Flers Agglo (200035814). Paru le 29/09/2021

7 Toutes les données de ce paragraphe sont issues de : INSEE. Dossier complet, Commune de Flers, 61169. Paru le 29/09/2021.

les acteurs locaux, qui possèdent une part significative du parc locatif.

Les **autres communes**, ainsi que leurs contextes sociaux, politiques et économiques ont moins été appréhendés, en raison de la faiblesse du nombre de copropriétés immatriculées comme sans syndicat au sein du registre dans les autres communes (11 copropriétés situées sur les communes de Saint-Georges-des-Groseillers, Caligny, Athis-Val de Rouvre, La Ferté-Macé, Saint-Pierre-du-Regard, Briouze), tout comme des résultats particulièrement mauvais du terrain qui y a été effectué (entrée en contact avec des membres de 3 copropriétés parmi les 11). Ces communes sont intégrées dans l'OPAH classique, comme nous le verrons.

Bien qu'étant un territoire en déprise, Flers Agglo est considérée comme dynamique par ses acteurs locaux, notamment en termes d'urbanisme. Depuis 2008, plusieurs *Opérations programmées d'amélioration de l'habitat* (OPAH) ont été mises en place sur le territoire (2008, 2015, 2021) et concernent la totalité de l'agglomération. La communauté d'agglomération est particulièrement dynamique en matière de copropriété. Les acteurs commencent à s'intéresser au sujet à la fin de la première OPAH mise en place sur le territoire, en 2013. Dans ce contexte, une collaboration est instaurée avec l'ADIL de l'Orne en 2015, avec pour objectif le retour des copropriétés sans syndicat à une « saine gestion »⁸. Le dispositif consiste en le déclenchement d'un accompagnement gratuit et individualisé pour les copropriétés qui souhaitent retrouver une gestion légale.

Au sein de Flers Agglo, la ville de Flers apparaît comme particulièrement dynamique en matière d'urbanisme. Ainsi, en parallèle à ces dispositifs, Flers Agglo et Flers lancent une Opération programmée de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) en 2019 sur le centre de Flers et le quartier de la gare, dans le cadre du plan Action cœur de ville⁹. Celle-ci se termine en 2024. La ville de Flers est aussi retenue fin 2018 dans l'appel à projets « Villes de la Reconstruction », mené

8 Selon la terminologie de l'ADIL de l'Orne.

9 Ce plan national, lancé en 2017, a pour objectif de « revitaliser les villes moyennes dans tout le territoire », répondant ainsi à une double ambition « améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire ». Les villes sélectionnées sont « sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social », mais connaissent des « difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale ». Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, « Programme Action cœur de ville ».

par la Région Normandie. Cet appel à projets comprend notamment un axe intitulé « Parties communes du bâti privé »¹⁰, concernant ainsi directement les copropriétés. Les aides distribuées dans ce contexte sont majoritairement destinées au centre-ville, qui concentre l'essentiel du patrimoine de la Reconstruction de la ville. Le centre-ville étant majoritairement constitué d'immeubles de plusieurs étages et de parc privé, les copropriétés font l'objet d'une attention particulière.

Le travail de terrain s'est donc déroulé dans un contexte de mise à l'agenda des questions de rénovation des copropriétés et, de façon plus générale, de rénovation urbaine par la communauté d'agglomération. Il porte sur une seule agglomération, et, au sein de cette agglomération, essentiellement sur une unique ville, Flers, au contexte urbain, social et économique spécifique. Se pose dès lors la question de la montée en généralité : il n'est pas certain que les profils-types et typologie dressés pour Flers Agglo soient pertinents pour le reste de la France.

ACCÈS AUX TERRAINS

Malgré ce contexte de dynamisme urbain et les accès facilités par l'ADIL de l'Orne et Flers Agglo, l'accès au terrain est resté difficile. Les occupants des logements ne sont pas nécessairement conscients de résider au sein d'une copropriété et de partager des choses en commun avec leurs voisins, quand bien même ils sont copropriétaires. Dès lors, l'objet de mon étude est mal compris et l'intervention est perçue comme intrusive. Expliquer que je réalise une recherche sur les copropriétés ne suffit pas à maintenir les portes ouvertes, puisqu'ils ne se considèrent régulièrement pas comme concernés par ce cadre. Certains copropriétaires ne voient pas l'intérêt de donner du temps pour expliquer comment ils s'organisent et gèrent leur immeuble, notamment lorsqu'ils n'ont pas d'organisation préétablie. Quand bien même ils se savent en copropriété, et maintiennent, malgré l'absence de syndic, une certaine gestion courante de la copropriété, celle-ci est majoritairement informelle et les copropriétaires la considèrent comme digne de peu d'intérêt. Dans leur très grande majorité, les locataires ne

10 « Visite de sites "Villes de la reconstruction" Jeudi 12 septembre 2019- Un renforcement de l'attractivité pour le centre-ville de Flers », Flers Agglo.

se sentent pas concernés par les questions de copropriété. Ils ne sont pas capables de dire s'il y a un syndic, une assurance sur le bâti, voire qui est leur propriétaire, lorsqu'ils payent leur loyer à une agence. S'ils le savent, ils ne sont pas toujours enclins à donner le contact de leur propriétaire. Cette situation est particulièrement fréquente pour les locaux commerciaux, au sein duquel les occupants ne savent régulièrement rien sur la copropriété, à l'exception du patron qui n'est pas toujours présent, et parfois lui-même seulement au courant du nom de l'agence à laquelle le loyer est payé.

Les rapports enquêteur-enquêtés sont largement marqués par le fait que les copropriétaires et les locataires ne comprennent pas l'intérêt de ma démarche. La posture adoptée sollicite beaucoup d'hostilité chez les copropriétaires, tandis que je dois une partie des réponses récoltées à mon âge et mon genre, qui a suscité de la pitié chez les copropriétaires (« Vous êtes payée au moins ? » « Moi aussi, j'en ai fait des boulots étudiants. »). L'hostilité est d'autant plus forte qu'en période de Covid-19, de nombreuses personnes sont en télétravail et sont donc dérangées par mon intervention. Dès lors, les personnes avec lesquelles je me suis entretenue correspondent à celles qui sont disponibles lors des horaires sur lesquels je me suis rendue sur le terrain, c'est-à-dire majoritairement en journée : chômeurs, personnes âgées, commerçants... De même, les personnes qui ont accepté de s'entretenir avec moi sont majoritairement les personnes en charge de la gestion, c'est-à-dire ceux qui considèrent la gestion du bâti comme importante, ce qui constitue un biais important de cette enquête. Par ailleurs, les demandes d'entretien aboutissent plus fréquemment chez ceux qui pensent bien faire, ce qui tend à invisibiliser les petites copropriétés qui savent ne pas être dans les règles.

Une partie importante des échanges avec les copropriétaires s'est déroulée par téléphone suite à la récupération de leur numéro par un locataire. Une autre partie des échanges, que ce soit avec des locataires ou avec des copropriétaires, s'est partiellement ou intégralement déroulée via l'interphone. C'est notamment le cas pour certaines personnes âgées qui ne souhaitent pas ouvrir la porte à une personne inconnue. Lorsqu'il n'y a pas d'interphone, les personnes me parlent régulièrement depuis leur fenêtre, sans vouloir descendre.

Le travail de terrain réalisé dans le cadre de cette recherche consiste essentiellement en un travail exploratoire. J'ai essayé d'entrer en contact

avec l'intégralité des copropriétés de Flers Agglo qui répondent aux critères suivants :

- immatriculées comme sans syndic au sein du RNC ;
- identifiables (présence d'une adresse postale ou d'un numéro de parcelle) ;
- ne font pas partie de la liste communiquée par Foncia, qui comprend des copropriétés gérées par ce syndic mais qui sont immatriculées dans le RNC comme n'ayant pas de syndic.

Cela correspond à 57 copropriétés (48 à Flers, 1 à Saint-Georges-des-Groseillers, 2 à Athis-Val de Rouvre, 2 à la Ferté-Macé, 3 à Saint-Pierre-du-Regard, 1 à Briouze). A ce travail à partir du Registre s'est ajouté un travail à partir d'extractions des fichiers fiscaux dans la ville de la Ferté-Macé, concernant 21 bâtis. Le travail de terrain à partir des extractions des fichiers fiscaux est moins poussé que celui à partir du RNC, avec un seul passage au sein de ces copropriétés.

Cette recherche a donné lieu à la réalisation de 65 discussions informelles avec des occupants ou copropriétaires, dont 9 seulement en travaillant à partir des extractions des fichiers fiscaux. Ces discussions concernent 39 copropriétés. En parallèle, j'ai réalisé un travail d'archives, avec notamment l'analyse de certains dossiers descriptifs des copropriétés ayant bénéficié de l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne, ainsi qu'un entretien avec une copropriétaire qui a suivi l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne et qui est désormais syndic bénévole. Des entretiens ont aussi été menés avec différents acteurs : la responsable du service d'urbanisme de Flers Agglo, un notaire en exercice à Flers et trois gestionnaires de copropriétés relevant de syndics professionnels différents. A Flers, il y a en tout trois gestionnaires de copropriété, soit un par syndic professionnel. Je me suis entretenue avec deux d'entre eux ainsi qu'avec un gestionnaire de copropriété travaillant à Alençon (61000), où est basée l'ADIL de l'Orne.

PARTIE 1

**LES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC
VUES PAR LA DONNÉE**



« Derrière la catégorie de syndic « non connu » se cache une très grande pluralité de situations ; certaines copropriétés de cette catégorie ont en pratique, un syndic ... »

CHAPITRE 1

FLERS. REPÉRER LES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC GRÂCE AU REGISTRE

Pour repérer les copropriétés sans syndic, au moins deux techniques peuvent être adoptées : travailler à partir de Registre national des copropriétés, ou à partir d'extractions de fichiers fiscaux. Les deux méthodes comportent des avantages et des limites distinctes. Un chapitre est consacré à chaque méthode, qui ont été appliquées sur deux villes différentes.

L'essentiel du travail de terrain a été réalisé à partir des données du Registre national des copropriétés, malgré les limites de celui-ci. Depuis 2019, les copropriétés, quelle que soit leur taille, ont « l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein d'un registre national des copropriétés »¹¹ géré par l'ANAH. Cette obligation est assortie de sanctions : « En l'absence d'immatriculation de la copropriété, l'ANAH ou une personne ayant un intérêt à agir (un copropriétaire, par exemple) peut mettre en demeure le syndic d'immatriculer la copropriété. Si le syndic n'immatricule pas la copropriété dans un délai d'1 mois suivant la mise en demeure, l'Anah peut lui appliquer une astreinte de 20€ par lot de copropriété et par semaine de retard »¹².

L'immatriculation a pour vocation la constitution d'une base de données statistiques, servant notamment de base à l'action publique¹³. Elle contribue toutefois à l'invisibilisation des petites copropriétés. Il est possible de formuler l'hypothèse que les petites copropriétés sont largement sous-représentées au sein du Registre national des copropriétés, et ce pour plusieurs raisons. Tout d'abord, l'obligation d'immatriculation des copropriétés a été progressive : elle concerne d'abord les copropriétés de plus de

11 « À quoi sert l'immatriculation des copropriétés ? », Service Public, 27 octobre 2020.

12 Ibid.

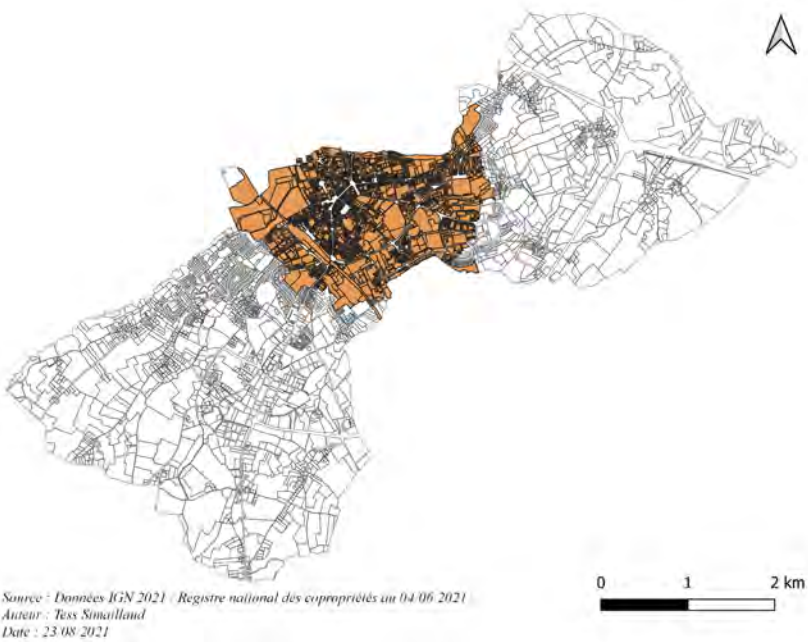
13 Ibid.

200 lots (2016), puis les copropriétés d'entre 51 et 200 lots (2017) et enfin les copropriétés de moins de 51 lots (2018). L'obligation d'immatriculation des petites copropriétés est donc très récente. Ensuite, notre recherche contribue à montrer l'existence de petites copropriétés sans syndic. Les copropriétaires de celles-ci n'ont pas toujours conscience de l'obligation d'immatriculation, voire d'être en copropriété. Parmi ceux qui sont en copropriété, nombreux sont ceux qui ne voient pas l'intérêt d'une gestion telle qu'elle est prévue dans la loi de 1965. Seule une petite partie de ces copropriétés est présente au sein du registre : ce sont celles qui ont connu des mutations récemment, et qui ont donc été immatriculées par le notaire à cette occasion.

De plus, seule une des deux sous-catégories juridiques de copropriété sans syndic y est représentée. Il existe ainsi, en droit, deux catégories de copropriétés sans syndic, les copropriétés dites *inorganisées* et les copropriétés dites *désorganisées*. Les copropriétés dites *inorganisées* n'ont pas d'état descriptif de division, ni de règlement de copropriété. Elles sont dans l'incapacité juridique de s'organiser. Dès lors, le retour à une « saine gestion », au sens juridique du terme, est très long pour celles-ci. Les copropriétés *désorganisées*, à l'inverse, ont un état descriptif de division et/ou un règlement de copropriété. Elles sont en capacité juridique de s'organiser. En travaillant à partir du Registre national des copropriétés, j'étudie seulement les copropriétés *désorganisées*, qui ne constituent qu'une partie des copropriétés qui ne sont pas gérées par un syndic à partir du registre.

COPROPRIÉTÉS DÉCLARÉES AU SEIN DU REGISTRE

Les copropriétés de la ville de Flers immatriculées au sein du Registre national des copropriétés le 04 juin 2021 sont toutes situées, sans exception, au sein d'un périmètre très restreint, qui figure en orange sur la carte ci-dessus. Cette zone correspond au centre-ville de Flers, c'est-à-dire à la partie de la ville la plus dense, qui concentre les bâtiments les plus hauts. L'immense majorité des copropriétés de Flers sont de petits immeubles de centre-ville. Les copropriétés de Flers Agglo se composent en moyenne de 24 lots, tandis que la médiane est de 12, témoignant de la présence d'un nombre restreint de copropriétés ayant un nombre important de lots. Aucune des copropriétés immatriculées n'a référencé de procédure administrative ou judiciaire en cours.



Carte 1 : Zone de présence des copropriétés de la ville de Flers (61100) déclarées dans le Registre national des copropriétés au 04/06/2021.



Carte 2 : Les copropriétés de la ville de Flers (61100) déclarées dans le Registre national des copropriétés (RNC) au 04/06/2021.

Toutes les copropriétés immatriculées sont cartographiées sur la Carte n°2, à l'exception d'une copropriété trop mal immatriculée pour être identifiable. Cette carte intègre volontairement les fautes d'immatriculation, constatées sur le terrain, dans l'objectif d'illustrer les résultats rendus par le Registre. La constitution de cette cartographie a été particulièrement longue, en l'absence de données systématiques :

- Les adresses postales des copropriétés sont parfois manquantes ;
- Les numéros de parcelle des copropriétés sont parfois manquants.

Ces deux constats se retrouvent autant pour des copropriétés sans syndic que des copropriétés avec syndic. Ainsi, un syndic professionnel immatricule à plusieurs reprises des copropriétés sans leur adresse postale. Un autre immatricule quasi systématiquement les copropriétés qu'il gère sans en indiquer les numéros de parcelles.

Le choix a été fait de colorier les parcelles. En effet, deux monopropriétés ne peuvent pas cohabiter sur une unique parcelle. Un choix alternatif aurait pu être de représenter un point par copropriété, point dont la taille aurait varié en fonction du nombre de copropriétaires. Le choix s'est porté sur le coloriage des parcelles pour plusieurs raisons. Tout d'abord, celui-ci permet d'illustrer l'espace occupé par les copropriétés au sein de la ville, ainsi que l'étendue des copropriétés en fonction de leur localisation. Ensuite, le Registre national des copropriétés n'indique pas le nombre de copropriétaires. La carte réalisée aurait donc été uniquement basée sur les résultats du terrain, alors que je n'ai pas réussi à entrer en contact avec toutes les copropriétés identifiées comme sans syndic, et que certains copropriétaires n'étaient pas certains du nombre de leurs copropriétaires, voire d'être en copropriété. Enfin, la taille des parcelles et le nombre de lots sont corrélés positivement. Cette présentation permet donc indirectement de se faire une idée du nombre de lots au sein d'une copropriété donnée.

Une des limites de ce choix est le fait qu'une copropriété peut se situer sur une ou plusieurs parcelles. Or, certains numéros de parcelle sont manquants dans le registre. Il est donc probable que certaines des copropriétés se situant sur plusieurs parcelles soient représentées sur une seule parcelle sur cette cartographie.

Au sein de la zone identifiée, les copropriétés sont plus nombreuses dans les grandes rues du centre-ville. Les copropriétés immatriculées comme sans syndic se situent au sein d'un périmètre encore plus restreint, là où les copropriétés immatriculées comme ayant un syndic se situent parfois plus en périphérie. De plus, la taille des parcelles des copropriétés immatriculées comme gérées par un syndic est en moyenne plus élevée que celle des copropriétés sans syndic.

COPROPRIÉTÉS IMMATRICULÉES COMME N'AYANT PAS DE SYNDIC

Les données issues du Registre national des copropriétés sont construites. L'immatriculation des copropriétés relève de choix dont il est nécessaire de tenir compte.

La variable « syndic » prend trois valeurs différentes au sein du Registre national des copropriétés : « professionnel », « bénévole » et « non connu ». Par copropriétés sans syndic, nous nous réferrons ainsi à la catégorie des copropriétés dont le syndic est déclaré comme « non connu ». Sont ainsi immatriculées comme ayant un syndic toutes les copropriétés dont le syndic a fait lui-même l'immatriculation, ou les copropriétés sans syndic qui ont été immatriculées par un notaire à l'occasion d'une mutation. Sont immatriculées comme ayant un « syndic non connu » les copropriétés qui n'ont pas de syndic élu dans les formes, ou qui n'ont pas indiqué en avoir un. Cela inclut par conséquent :

- les copropriétés qui ne sont pas gérées, pour diverses raisons ;
- les copropriétés qui sont gérées de façon informelle ;
- les copropriétés dont le syndic n'a pas réalisé l'immatriculation ;

les copropriétés qui ont eu un syndic, professionnel ou bénévole, qui exerce, sans toutefois avoir été élu ou réélu dans les formes (élection du syndic à la majorité absolue en assemblée générale, rédaction du contrat de syndic conforme à un contrat type défini par le Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015¹⁴), que ce soit de façon provisoire ou permanente ;

- les copropriétés qui ont été sans syndic, et qui ont normalisé leur situation, sans mettre à jour le registre, puisque le syndic a un pour mettre à jour les données déclarées dans le Registre.

14 « Les acteurs de la copropriété - ADIL », ADIL de Paris, 17 novembre 2021.

Le cas du rachat de F. Immobilier par Foncia

En 2020, le groupe F. Immobilier est racheté par Foncia. Bien que le gestionnaire reste le même, le nouveau syndic, Foncia, doit être élu en assemblée générale. Cela est donc synonyme de l'organisation d'un nombre très important d'assemblées générales pour le nouveau syndic, alors même qu'en raison de l'épidémie de Covid-19 et des confinements, les assemblées générales sont reportées à plusieurs reprises. Le 4 juin 2021, près d'un an après le rachat de F. Immobilier par Foncia, 21 copropriétés restent immatriculées comme sans syndic dans le Registre, alors qu'elles sont en réalité gérées par Foncia.

Derrière la catégorie de syndic « non connu » se cache une très grande pluralité de situations ; certaines copropriétés de cette catégorie ont, en pratique, un syndic.



Carte 3 : Les copropriétés de la ville de Flers (61100) immatriculées comme sans syndic dans le Registre national des copropriétés (RNC) le 04/06/2021.

Les catégories construites ici se basent sur les dires des occupants des logements en copropriété ou des copropriétaires, qui sont susceptibles de se tromper comme de mentir à l'enquêteur du fait de sa posture. Le travail de terrain réalisé ne permet pas de trancher de façon définitive pour la totalité des copropriétés étudiées.

La catégorie « Copropriété dont la gestion est en cours de changement » se base plus particulièrement sur les dires des copropriétaires, qui affirment avoir opté pour un syndic professionnel, ou être actuellement en train d'élire un syndic bénévole. Toutefois, les questions posées permettent de constater que ce projet est concret et que les copropriétaires sont conscients du formalisme à respecter, notamment dans le cas d'un syndic bénévole.

La catégorie « Copropriété dont le travail de terrain n'a pas permis de caractériser la gestion » rassemble une large part des copropriétés enquêtées. Elle comprend plusieurs situations :

- Le cas de copropriétés, où, malgré un minimum de trois passages, il n'a jamais été possible de rentrer en contact avec les copropriétaires. Elle inclut donc des copropriétés pour lesquelles la probabilité d'être organisée est très faible, puisque le bâti est parfois très dégradé.
- Le cas de copropriétés où la ou les seule(s) personne(s) avec qui la prise de contact a été possible sont des locataires qui ne savent pas s'il y a, ou non, un syndic et ne souhaitent pas communiquer de moyen de contacter leur propriétaire.
- De façon plus générale, cette catégorie inclut toutes les situations lors desquelles les résultats du travail de terrain, de par leur ampleur ou leur contenu, ne permettent pas d'affirmer de façon certaine s'il y a, ou non, un syndic.

Le fait de ne pas réussir à caractériser la gestion, malgré la rencontre d'un ou plusieurs occupants est porteur d'information, notamment sur le rôle des locataires dans la gestion de la copropriété. Dans l'ensemble, les locataires sont globalement peu voire pas du tout investis dans la gestion de la copropriété. Ils sont souvent incapables de répondre à toute question relative à celle-ci : souscription ou non d'une assurance commune à la copropriété pour l'ensemble du bâti, présence d'un syndic, ... Ils ne connaissent parfois même pas le nom de leur propriétaire, puisque le loyer est payé mensuellement à une agence, qui sert d'intermédiaire en cas de difficultés. Bien plus que les propriétaires, ceux-ci sont souvent totalement étrangers au concept de copropriété, qui est régulièrement confondu avec celui de propriété : « Non, nous on est en location, il doit y avoir une erreur ».

A l'exception d'une copropriété, les plus grandes parcelles de copropriété à « syndic inconnu » correspondent en réalité aux copropriétés gérées par Foncia. Celles qui comportent le plus grand nombre de lots sont, de même, aussi gérées par Foncia. Ainsi, le nombre de lots moyen passe de 24 à 10 lots si on ne s'intéresse qu'aux copropriétés sans syndic, et même à 6,6 lots si l'on exclue les copropriétés gérées par Foncia de ces dernières. De même, la médiane chute de 12 lots à 6 lots pour les copropriétés sans syndic, et à 5 si l'on exclue les copropriétés gérées par Foncia. Ces éléments confirment qu'absence de syndic et nombre restreint de lots sont corrélés positivement.



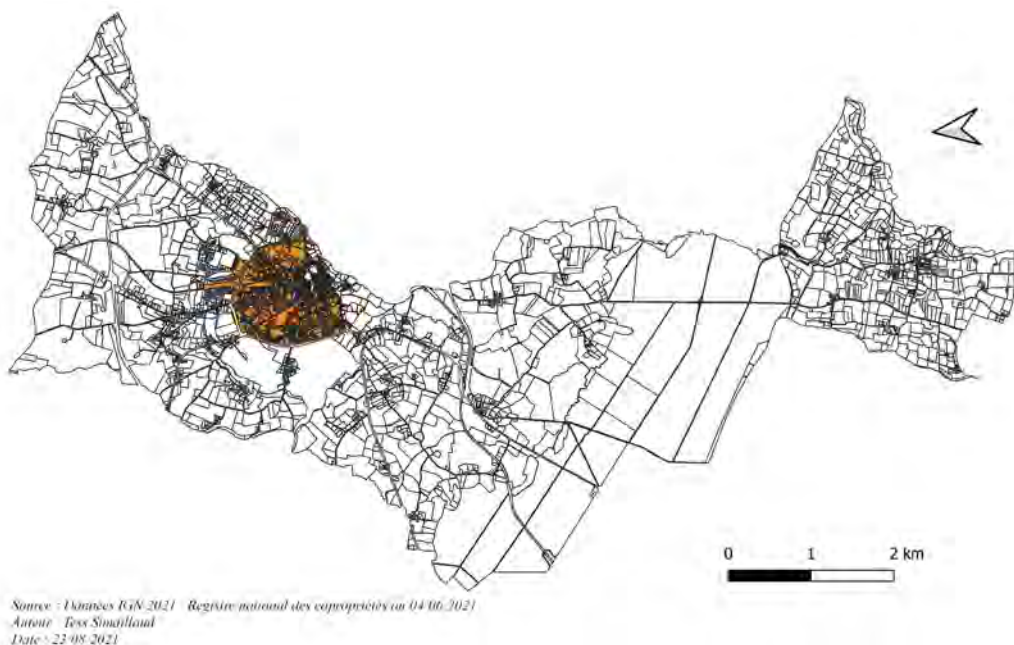
« Travailler à partir du registre tend à invisibiliser les copropriétés sans syndic qui n'ont pas connu de mutation récente, puisque c'est au syndic de réaliser l'immatriculation, ou en l'absence de syndic, au notaire, à l'occasion d'une mutation. »

CHAPITRE 2

LA FERTÉ-MACÉ : UTILISATION COMPARÉE DU REGISTRE ET DES FICHIERS FISCAUX

Après être passé de façon systématique dans toutes les copropriétés immatriculées comme sans syndic au sein du Registre national des copropriétés, j'ai réalisé un travail similaire sur la ville de la Ferté-Macé, qui est la deuxième ville la plus importante de la communauté d'agglomération. Malgré la présence d'un petit centre-ville, composé essentiellement de petits immeubles, seules 7 copropriétés sont immatriculées dans le registre, et parmi celles-ci, seulement 2 apparaissent comme sans syndic.

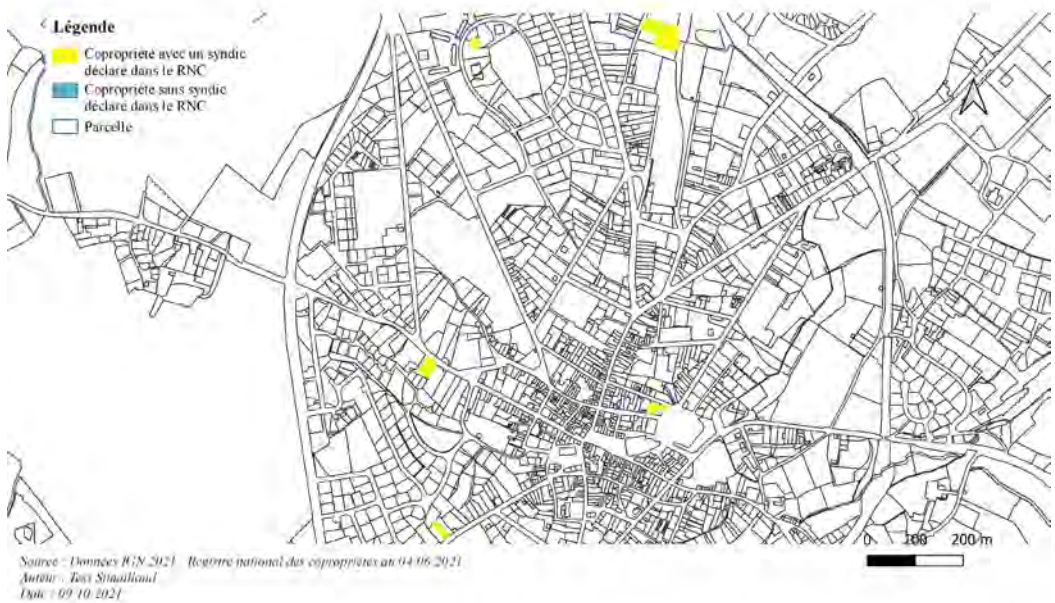
Comme pour Flers, les copropriétés immatriculées dans le Registre national des copropriétés le 04/06/2021 figurent sur une zone très restreinte, qui correspond au centre-ville de la Ferté-Macé.



Carte 4 : Zone de présence des copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) déclarées dans le Registre national des copropriétés au 04/06/2021.

Toutes les copropriétés immatriculées sont cartographiées sur la Carte n°5. Cette carte intègre volontairement les fautes d'immatriculation, constatées sur le terrain, dans l'objectif d'illustrer les résultats rendus par le Registre. Cette représentation illustre encore une fois la corrélation positive qui existe entre taille de la parcelle et présence d'un syndic : les copropriétés bâties sur les plus grandes parcelles tendent à être celles qui ont un syndic.

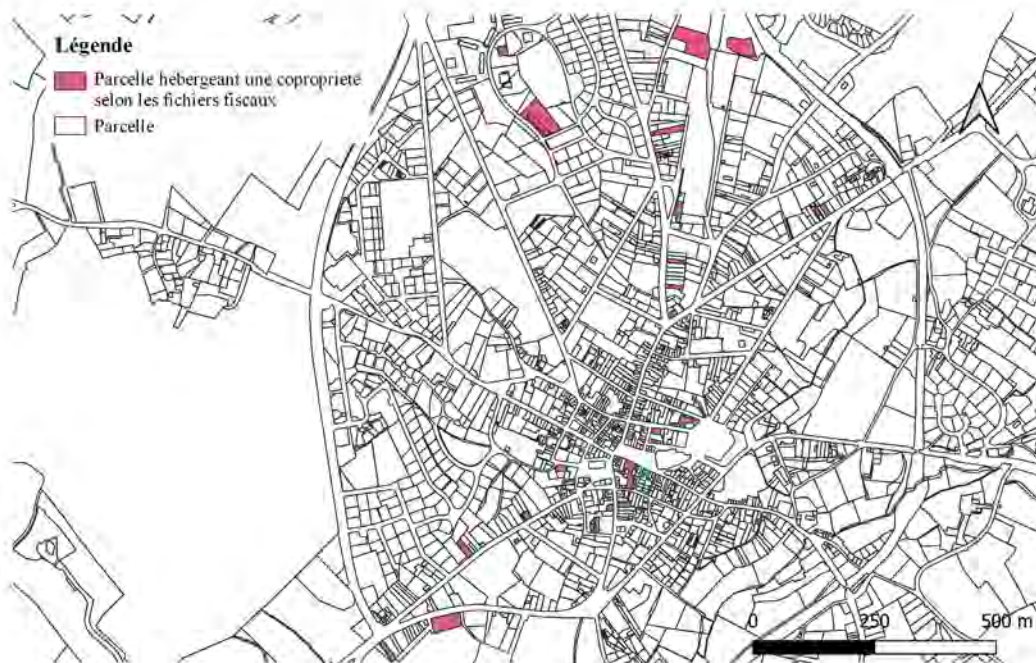
Il y a très peu de copropriétés de La Ferté-Macé immatriculées dans le Registre. Les constats effectués à Flers se retrouvent à La Ferté-Macé : les copropriétés immatriculées comme sans syndic se situent au sein d'un périmètre plus restreint, là où les copropriétés immatriculées comme ayant



Carte 5 : Les copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) déclarées dans le Registre national des copropriétés (RNC) le 04/06/2021.

un syndic tendent à se situer plus en périphérie. La taille des parcelles des copropriétés immatriculées comme gérées par un syndic est en moyenne plus élevée que celle des copropriétés sans syndic.

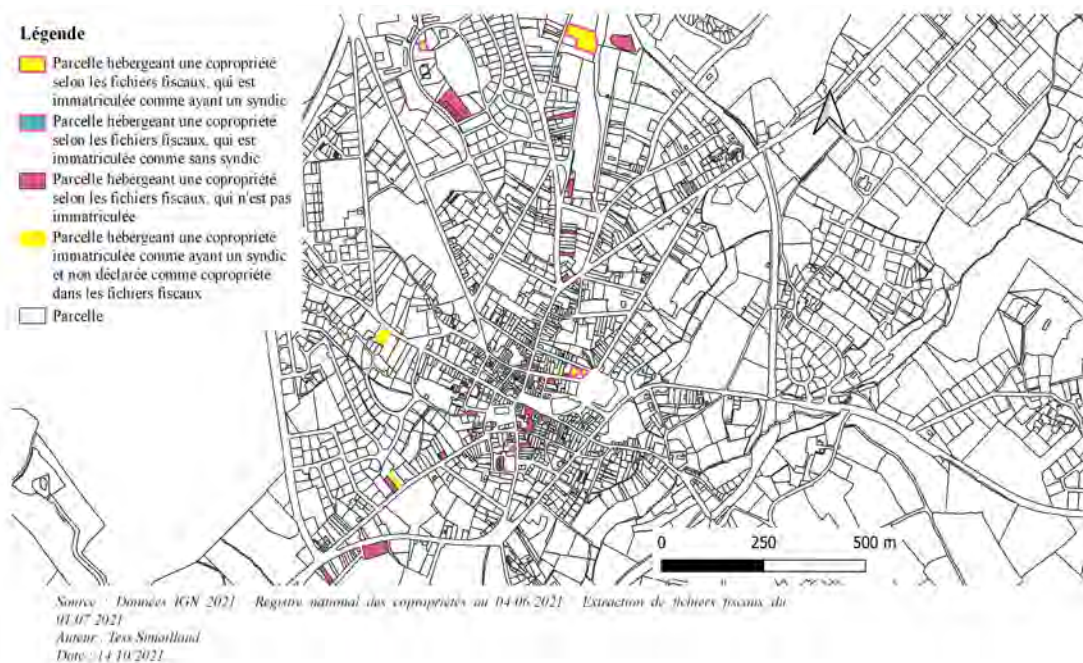
Face au faible nombre de copropriétés de La Ferté-Macé immatriculées dans le Registre, j'ai choisi de récupérer auprès du service d'urbanisme de la mairie des extractions des fichiers fiscaux, pour parvenir à entrer en contact avec des copropriétés sans syndic. Les extractions des fichiers fiscaux m'étant données de manière informelle, il est possible que je n'en ai pas reçu la totalité. En effet, il est étonnant que certaines des copropriétés qui sont immatriculées dans le registre comme ayant un syndic n'apparaissent pas dans les fichiers fiscaux.



*Source : Données IGN 2021. Extraction de fichiers fiscaux du 01/07/2021.
Auteur : Tess Simolland
Date : 12/10/2021*

Carte 6 : Les copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) selon les fichiers fiscaux. Cette carte intègre volontairement les fautes de déclaration dans l'objectif d'illustrer les résultats rendus par les extractions des fichiers fiscaux. Elle intègre donc un nombre important d'immeubles en monopropriété.

Malgré la possibilité que je n'ai pas reçu les informations concernant la totalité des immeubles déclarés comme étant en copropriété dans les fichiers fiscaux, le nombre de copropriétés selon les fichiers fiscaux est bien plus important que le nombre de copropriétés immatriculées dans le Registre national des copropriétés. Ces copropriétés figurent toutefois au sein du même périmètre, qui correspond au centre-ville de La Ferté-Macé.



Carte 7 : Les copropriétés de la ville de La Ferté-Macé (61600) selon les fichiers fiscaux et le Registre national des copropriétés.

Les résultats se recoupent partiellement. Ainsi, la totalité des copropriétés déclarées comme sans syndic dans le Registre (soit deux copropriétés), figurent aussi dans les extractions des fichiers fiscaux que j'ai pu récupérer. Ce n'est pas le cas de toutes les copropriétés qui sont déclarées comme ayant un syndic dans le Registre. Une partie importante des copropriétés identifiées par les fichiers fiscaux ne sont pas immatriculées. Nous formulons l'hypothèse qu'une partie de celles-ci ne sont pas, en réalité, des copropriétés. En effet, ne m'ont été communiqué que la première page ou les

deux premières pages des extractions, dans l'objectif que je puisse avoir les numéros de parcelles et les adresses pour m'y rendre. Si le nombre de lots est important, n'avoir que la première page ne me permet pas d'avoir accès à la liste de la totalité des copropriétaires. Or, à partir du moment où il y a plusieurs logements au sein d'un même bâti, celui-ci est régulièrement déclaré comme étant en copropriété, alors même que ceux-ci sont parfois possédés par un même propriétaire. Par conséquent, n'avoir que la première page des extractions fiscales ne me permet pas d'exclure la totalité des monopropriétés mal déclarées.

Réaliser un travail de terrain sans être en capacité de trier les fichiers est particulièrement difficile, puisqu'il est complexe pour l'enquêteur de distinguer les copropriétaires qui n'ont pas conscience d'être en copropriété de ceux qui sont en monopropriété. De plus, le travail de terrain réalisé à La Ferté-Macé n'a pas permis d'ouvrir autant de portes qu'à Flers. Il y était ainsi très rare que les tentatives de prise de contact y aboutissent. Les rares personnes qui ouvraient la porte se contentaient ainsi de dire qu'elles n'étaient pas concernées, avant d'achever la conversation. Nous n'avons pas toutefois suffisamment d'éléments pour pouvoir en proposer une hypothèse explicative et en distinguer les effets relatifs à la méthode de ceux relatifs au contexte social et urbain de La Ferté-Macé.

Travailler à partir du Registre national des copropriétés (RNC) et d'extractions de fichiers fiscaux sont deux méthodes complémentaires, qui comportent chacune des avantages et des limites. Ainsi, travailler à partir du RNC permet de ne travailler que sur des copropriétés. En effet, le nombre d'erreurs est limité par la quantité de documents qu'il est nécessaire de fournir pour immatriculer une copropriété. Le RNC comporte, de plus, des informations qui ne figurent pas dans les fichiers fiscaux : nom et qualité du syndic, date du règlement de copropriété, diagnostic de performance énergétique (DPE), ... Toutefois, travailler à partir du RNC tend à invisibiliser les copropriétés sans syndic qui n'ont pas connu de mutation récente, puisque c'est au syndic de réaliser l'immatriculation, ou, en l'absence de syndic, au notaire, à l'occasion d'une mutation. Or, les copropriétés sans syndic représentent une part importante des copropriétés sur le territoire étudié. Ainsi, sur 667 copropriétés repérées par le service d'urbanisme de Flers Agglo à partir des fichiers fiscaux, seules 152 sont enregistrées dans le Registre¹⁵. Les fichiers fiscaux comportent eux aussi d'importantes lacunes, puisqu'un nombre important d'immeubles en monopropriété sont

15 Etude pré-opérationnelle - Nouvelle OPAH Flers Agglo, 2020, cité dans ADIL de l'Orne, 2021

immatriculés comme étant des copropriétés. Ils présentent toutefois le mérite d'intégrer certaines des copropriétés sans syndic qui ne sont pas immatriculées. Il apparaît dès lors comme intéressant de croiser les deux méthodes.

En raison de la durée, courte, de réalisation du travail d'enquête et des fortes difficultés d'accès au terrain lors du travail à partir du registre, seule la première méthode, à partir du registre, a été conservée. Dans la suite de ce mémoire, le terme de copropriétés sans syndic réfère donc aux copropriétés de Flers Agglo immatriculées comme sans syndic dans le RNC, auxquelles ont été retirées les copropriétés gérées par Foncia.

PARTIE 2

**LES COPROPRIÉTÉS
« SANS SYNDIC » :
DES USAGES ET APPROPRIATIONS
PLURIELS DERRIÈRE
UNE CATÉGORIE UNIQUE**

- Donc vous êtes syndic bénévole ?

- C'est ce que je dis. [...] on est que 3, alors c'est pas compliqué, hein. Y a un président, y a un secrétaire, et puis y a un comptable.

- Et pour faire les travaux, vous faites comment ?

- Ah bah c'est moi.

- Y a pas de compte pour la copropriété ?

- Ah non, y en a pas. Bénévolement, c'est bénévolement. J'ai fait un compte part, où tout est prélevé dessus, où c'est marqué syndic bénévole. 'Fin bon, j'avance et après on fait le point tous ensemble, et après ils remettent des sous dessus. Voilà.

Extrait d'entretien avec une copropriétaire au sein d'une copropriété de trois logements

Les façons dont s'organisent des copropriétés étudiées diffèrent très largement de celles décrites dans la littérature existante. Dans leur immense majorité, les copropriétés que j'ai étudiées n'ont pas de gardien, ou, de façon plus générale, d'acteur dédié exclusivement à la copropriété ou à l'entretien des espaces communs (syndic, personnel en charge du ménage). Elles n'ont peu, voire parfois pas, de parties communes, en dehors des murs et du toit. Les copropriétaires n'ont pas toujours des entrées communes, et ont même parfois des adresses postales distinctes. Ils ne se connaissent que peu, voire pas et n'ont, pour certains, pas la conscience de partager des choses en commun. Quand ils en sont conscients, ils ne suivent pas de très près les évolutions organisationnelles de la copropriété : s'il y a eu un syndic à un moment, et qu'il n'y en a pas depuis un moment, ils ne sont pas nécessairement au courant. Dans les copropriétés étudiées, si les copropriétaires se connaissent, s'entendent bien et ont la capacité de payer les travaux, une certaine confiance peut rapidement s'instaurer, puisqu'ils sont peu nombreux. A l'inverse du « grand groupe [qui] fait peur, parce qu'il n'offre pas de prise à la confiance interindividuelle. » (Lefevre, 1999, p. 87), certaines copropriétés parviennent à s'organiser de façon informelle parce que le nombre réduit de copropriétaires, souvent deux ou trois, permet le développement d'une connaissance de l'autre, la construction de valeurs et d'objectifs communs, dont peut découler une forte confiance interindividuelle. Certains copropriétaires n'ont ainsi pas peur d'avancer les fonds pour l'intégralité de la copropriété.

Les réappropriations du cadre juridique varient très largement selon les copropriétés et les copropriétaires. Si, parmi les copropriétés étudiées, il existe, comme dans les plus grandes, une « activation sociale du droit » (Jacques Commaille, cité dans Lefeuvre et al., 2019), ainsi que la création de règles informelles « dans le creux du droit » (Lefeuvre et al., 2019), la mobilisation ou l’invocation du droit semble être plus variables que dans les plus grandes copropriétés. Certains copropriétaires ne mobilisent ainsi pas du tout le droit dans leurs interactions quotidiennes, faute d’avoir conscience d’être en copropriété. D’autres, à l’inverse, mobilisent des arguments juridiques, valables ou non, au quotidien. Ces derniers reprennent régulièrement certaines modalités du cadre juridique. Ainsi, il existe au sein de la plupart des copropriétés étudiées un ou plusieurs interlocuteurs qui répondent souvent au nom de syndic et se sentent responsable de l’organisable au sein du bâti, qu’ils ne nomment pas nécessairement « copropriété ». Certains reprennent le système de division aux tantièmes, que ce soit pour l’assurance ou pour les travaux sur le bâti. Ils ignorent, volontairement ou non, d’autres modalités du cadre juridique. Ainsi, la prise de décision se fait essentiellement à l’unanimité. L’accord de tous étant nécessaire, chaque copropriétaire possède ce qui pourrait s’apparenter à un droit de veto. De plus, l’appropriation du cadre juridique se fait au détriment de son formalisme. Ainsi, si un interlocuteur répond régulièrement à la dénomination de syndic, celui-ci n’est que rarement élu dans les formes, et encore plus rarement réélu une fois son mandat achevé. Par ailleurs, la convocation à l’assemblée générale ne fait pas ou très peu l’objet d’un recommandé et les conclusions de l’assemblée générale ne figurent dans aucun PV. Il existe rarement un compte spécifique à la copropriété : la récolte de l’ensemble des fonds s’organise de manière très variée.



« Certaines copropriétés parviennent à s'organiser de façon informelle parce que le nombre réduit de copropriétaires, souvent deux ou trois, permet le développement d'une connaissance de l'autre, la construction de valeurs et d'objectifs communs, dont peut découler une forte confiance interindividuelle. »

CHAPITRE 1

PROFILS TYPES DE LA COPROPRIÉTÉ SANS SYNDIC À FLERS AGGLO

Les copropriétés sans syndic s'organisent selon des configurations variables et changeantes dans le temps. Parmi les copropriétés étudiées, plusieurs profils de copropriété se dégagent. Ces profils sont idéal-typiques. Il convient de ne pas oublier que la réalité schématisée comprend de multiples nuances, dont une typologie ne pourra jamais intégralement rendre compte. Ces profils se retrouvent par ailleurs dans des proportions différentes selon le contexte géographique. Ainsi, à la Ferté-Macé, les questions de vacance et les problématiques liées à l'âge avancé des copropriétaires se retrouvent dans une plus grande ampleur qu'à Flers.

Ces « profils-types » sont élaborés à partir de discussions informelles, réalisées avec un ou plusieurs copropriétaires. L'objectif est de montrer qu'il existe des profils très divers mais en nombre limité malgré leur pluralité. Toutefois, j'ai rarement pu rencontrer la totalité des membres du syndicat. Dès lors, le portrait de la copropriété dressé par la ou les personnes avec qui je me suis entretenue est nécessairement parcellaire : ce n'est pas parce qu'une personne n'a pas connaissance du cadre juridique que c'est le cas de la totalité des copropriétaires. Toutefois, il est possible de formuler l'hypothèse selon laquelle les copropriétaires partagent un minimum de représentations communes, et qu'un copropriétaire conscient du cadre juridique et de ses implications en aurait parlé un minimum avec ses copropriétaires.

LA COPROPRIÉTÉ DONT LES COPROPRIÉTAIRES SE CROIENT EN MONOPROPRIÉTÉ

Une première catégorie regroupe les profils de copropriété dont les copropriétaires n'ont pas conscience d'être en copropriété, c'est-à-dire du fait que le cadre juridique de la copropriété s'applique à leur bâti. Les

copropriétaires se considèrent comme de simples voisins, avec qui ils ne possèdent rien en commun. Une copropriétaire a ainsi appelé l'ADIL de l'Orne en expliquant que son voisin avait pénétré chez elle et qu'il en avait les clés. Après étude du dossier, il s'avère que celui-ci possède un grenier au dernier étage et qu'il doit nécessairement emprunter les couloirs pour y accéder. Ces couloirs sont des parties communes, mais ont fait l'objet d'une appropriation totale par la copropriétaire qui a appelé l'ADIL, qui considère qu'elle les possède dans leur intégralité.

En conséquence, chaque copropriétaire prend individuellement la décision de réaliser des travaux. Les espaces communs sont tantôt laissés à l'abandon, tantôt intégralement pris en charge par un des copropriétaires, tantôt pris en charge de façon fragmentée par les différents propriétaires, qui se répartissent de façon informelle les espaces communs.

Cette configuration est particulièrement fréquente au sein des copropriétés qui ont deux ou trois copropriétaires, et notamment au sein des copropriétés composées d'un logement et d'une boutique.

La copropriété intégralement gérée par un copropriétaire qui possède l'essentiel du bâti

Certaines de ces copropriétés sont intégralement gérées par un des copropriétaires, qui possède l'essentiel du bâti. Celui-ci réalise à ses frais les travaux et les tâches d'entretien courantes, sans demander l'avis à l'autre propriétaire. Pour que la situation puisse se pérenniser, celui-ci doit aussi ne pas se sentir concerné par les travaux, ou être suffisamment en accord avec ceux-ci pour ne pas protester.

Exemple n°1

L'immeuble possède 4 étages et est situé à proximité d'une des plus grandes places de Flers. C'est un bel immeuble de la Reconstruction. Au rez-de-chaussée se trouve une boutique, grâce à laquelle la prise de contact a été effectuée. Les propriétaires de la boutique, un couple d'une cinquantaine d'années, possèdent la totalité du bâti via leur SCI. Ceux-ci expliquent ne pas comprendre pourquoi le bâtiment est immatriculé dans le Registre national des copropriétés, car il n'est pas, selon eux, en copropriété. En effet, Madame explique que le reste du bâti est occupé par leurs trois locataires, et qu'eux-mêmes ont seulement usage de la boutique située au rez-de-chaussée. Elle m'invite dès lors à repasser, souhaitant demander ce qu'il en est à son notaire.

Lors du second passage, et après consultation du notaire, Monsieur m'explique qu'il y a bel et bien un second propriétaire, mais qu'étant donné que ce sont eux qui possèdent la quasi-totalité des logements, ils s'occupent de l'entretien courant à leur frais, et réalisent eux-mêmes le ménage de l'intégralité des parties communes. Seul le prix de l'assurance est partagé entre les deux copropriétaires.

Dans son ouvrage *Logique de l'action collective*, M. Olson insiste sur le caractère déterminant de la taille dans la stabilité d'une organisation. Le « groupe privilégié », qui est le plus petit des groupes qu'il distingue, correspond à cette catégorie : « un membre obtient une fraction du bénéfice total assez importante pour qu'il ait avantage à assumer seul le coût total » (Olson, cité dans : Lefeuvre, 1999, p. 86). Ce groupe « est le seul qui soit à peu près assuré d'obtenir le bien collectif » (Lefeuvre, 1999, p. 86) et est écarté du travail d'analyse par les sociologues qui travaillent sur les plus grandes copropriétés : M.-P. Lefeuvre écrit ainsi que « le cas est suffisamment improbable (ou atypique) pour qu'on s'autorise à l'écarter » (1999, p.86). Cette configuration se retrouve toutefois au sein des petites copropriétés sans syndic.

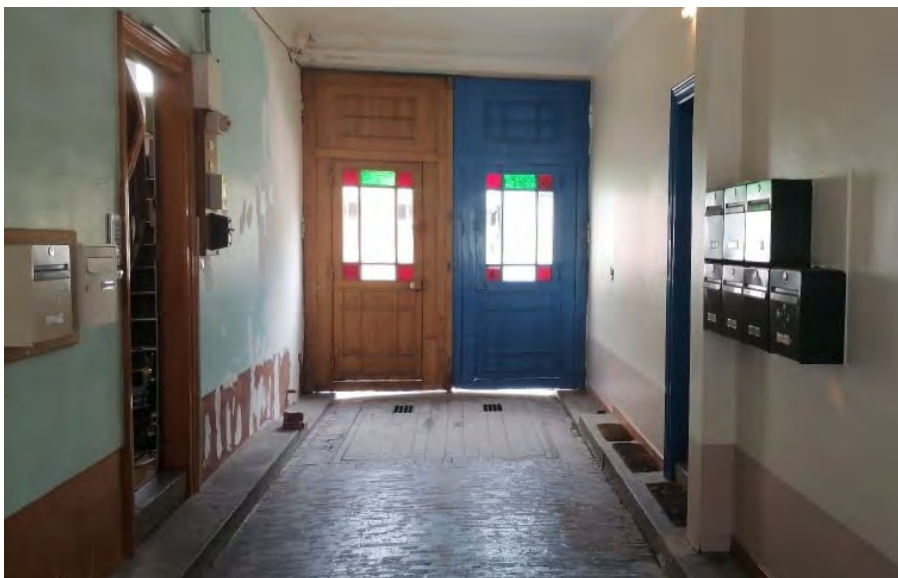
La copropriété gérée de façon fragmentée en l'absence de conscience commune

A l'inverse, les parties communes de certaines copropriétés sont prises en charge de façon fragmentée par les copropriétaires, qui se répartissent de façon informelle les différentes parties communes. Ils considèrent par exemple que tel mur appartient à tel propriétaire, car il « fait partie » de son logement. Les copropriétaires ne se connaissent pas toujours, et, s'ils se côtoient parfois, ils ne collaborent pas pour la gestion du bâti. Cette configuration n'est pas sans rappeler l'organisation historique des copropriétés telle qu'elle était définie dans le Code Civil napoléonien :

« Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche ;

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui ; et ainsi de suite. »¹⁶

16 *Code civil des français* (Paris: Bibliothèque nationale de France, département Centre technique du livre, F-18383, 1804), <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k1061517>.



Photographie n° 1 : le hall d'entrée d'une copropriété sans syndic. Les parties gauche et droite sont entretenues de manière indépendante : murs, plafonds, portes ne sont repeints qu'à droite.

L'existence de cette catégorie reste à l'état de supposition, puisque je n'ai pas réussi à réaliser d'entretien, ou d'entretien assez long pour pouvoir me prononcer de façon claire. De nombreux éléments visuel, notamment de rénovation du bâti laissent toutefois supposer que cette configuration existe à Flers Agglo.

Il est possible qu'il existe de même un type de copropriété, au sein de laquelle les parties communes sont considérées comme n'étant la propriété de personne, et sont donc laissées à l'abandon. Mon terrain n'a toutefois pas permis de valider cette hypothèse.

LA COPROPRIÉTÉ DONT NE PARVIENT PAS À ÉMERGER UN COLLECTIF

La copropriété en conflit

Les copropriétaires de cette catégorie savent ou non qu'il existe un cadre juridique propre à la copropriété. La connaissance du cadre juridique n'est pas déterminante ici. Certains copropriétaires, voire tous les co-

propriétaires, sont en situation de conflit. Ce conflit peut être d'ampleur variable, mais amène les copropriétaires à minimiser leurs contacts. Ils n'organisent dès lors pas d'assemblée générale et n'élisent pas de syndic. Les travaux nécessaires ne sont pas réalisés, ou sont réalisés sur une partie du bâti seulement, et le bâti se dégrade progressivement, sans perspective d'amélioration.

Exemple n° 2

Monsieur X et Madame Y habitent au sein d'un bel immeuble de 2 étages, qui date de la seconde moitié du XIXème siècle. Madame Y est âgée, et Monsieur X a une cinquantaine d'année. Le bâti est divisé verticalement : Madame Y possède une partie située à gauche de l'immeuble, et Monsieur X la partie à droite. Chaque copropriétaire possède une entrée séparée et sa propre adresse postale. Seule une des adresses figure dans le registre.

Malgré la faible ampleur des parties communes, les deux copropriétaires sont conscients d'être en copropriété. Monsieur se dit même « intéressé » par l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne, qui permet un retour à une « saine gestion ». Il explique toutefois être « en conflit avec ses voisins » et qu'en conséquence la gestion de la copropriété « se fait un peu à l'arrache » : il n'y a pas eu de travaux réalisés sur les parties communes depuis qu'il a acheté le logement, deux ans auparavant. Le copropriétaire est toutefois conscient de l'état de dégradation croissante de son bâti, et de la nécessité croissante de faire des travaux.

L'autre copropriétaire fait elle aussi état de la situation de conflit avec son voisin, expliquant que celui-ci « a rayé sa voiture et craché dessus », l'amenant à porter plainte contre lui. Elle considère comme impossible une gestion dans les formes du fait de la nature de sa relation avec son voisin. Elle assure que son assureur est conscient de la situation et lui a certifié que malgré l'absence de syndic, les parties communes sont assurées.

Si les deux copropriétaires considèrent l'absence de gestion légale comme problématique, et sont conscients des enjeux liés à l'entretien et à la rénovation du bâti, ils ne voient pas de solution à leur situation.

Certaines copropriétés étudiées par M.-P. Lefeuvre (1999) connaissent parfois des conflits importants, mais maintiennent une pseudo organisation de façade et un minimum de relation via cette organisation de façade.

A l'inverse, dans notre exemple, le syndicat est composé de deux copropriétaires seulement, qui, en l'absence de syndic, sont en contact direct pour prendre des décisions. Le conflit entre les deux copropriétaires, bien que n'ayant pas pour origine des enjeux liés à la copropriété, empêche les copropriétaires de s'organiser collectivement. En conséquence, ceux-ci semblent restreindre leur investissement à leur logement faute de trouver une organisation fonctionnelle.

La copropriété en situation de vacance

On distingue deux types de profils, les copropriétés semi-vacantes et les copropriétés intégralement vacantes. Pour ces deux profils, la situation de vacance empêche le fonctionnement de la copropriété, qui n'est pas gérée collectivement. Les copropriétaires ne se connaissent pas. Ils ignorent parfois le nom de leurs copropriétaires, et ne sont pas toujours en capacité de les contacter en cas de souci. De plus, un propriétaire dont le logement est vacant est moins susceptible de s'impliquer dans la gestion de l'immeuble. Les travaux qui devraient être réalisés collectivement ne sont pas faits et l'immeuble se dégrade.





Photographies n°2, 3 et 4 : une copropriété déclarée comme n'ayant pas de syndicat dans le Registre et visiblement vacante à Flers. Personne n'a récupéré la lettre datant de 2020.

La copropriété semi-vacante

La copropriété que l'on qualifie ici de semi-vacante comporte un nombre de lots vacants suffisamment important pour que cela l'empêche de s'organiser. S'il peut exister un copropriétaire qui souhaiterait y remédier, il est rare que celui-ci soit prêt à engager des procédures judiciaires pour cela. La situation peut donc se pérenniser.

Exemple n°3

L'immeuble date de la Reconstruction et se situe sur l'une des principales rues du centre-ville de Flers. C'est un immeuble de 4 étages, avec, au rez-de-chaussée, une boutique. Il est possible d'accéder à la totalité du bâti via une cour intérieure, accessible par la boutique. Madame J., la personne avec laquelle je me suis entretenue est propriétaire de la boutique et d'une réserve située juste au-dessus de celle-ci, au premier étage. Il y a 3 autres copropriétaires, qui possèdent chacun un logement. L'un d'entre eux vit à Paris, l'autre vit « forcément à Flers mais est jamais là », et la situation du dernier est inconnu, mais « il doit bien passer des fois parce qu'il loue son appart ». Les logements des deux premiers copropriétaires sont vacants, et le dernier est loué à un « petit jeune ».

Lors de son achat, Madame J. savait qu'elle achetait plusieurs lots au sein d'une copropriété sans syndic, et qu'avoir un syndic était une obligation légale. Elle semble bien informée sur le cadre juridique de la copropriété. Depuis qu'elle a emménagé il y a trois ans et demi, Madame J. n'a jamais croisé ni pu entrer en contact avec ses copropriétaires, dont elle ne connaît pas l'identité. Madame J. considère pourtant avoir fait tout son possible pour entrer en contact avec eux : elle a déposé à plusieurs reprises des mots comportant son numéro de téléphone et invitant les autres copropriétaires à la contacter, par téléphone, ou par le biais de sa boutique, dans laquelle elle travaille tous les jours. Malgré la vente d'un logement, deux ans auparavant, la situation n'a pas évolué : le nouveau propriétaire « ne s'est jamais manifesté ».

Madame J. connaît par contre le locataire, qu'elle désigne par le terme de « petit jeune ». Elle a des contacts réguliers avec lui. Elle l'a d'ailleurs chargé de lui faire un double des clés de l'immeuble, qui lui donnent notamment accès direct à sa réserve, puisqu'elle n'a pas pu récupérer les clés jusqu'à maintenant. La raison pour laquelle Madame J. n'a pas pu récupérer la clef lors de la vente est inconnue. Malgré le « petit jeune », Madame J. considère qu'elle est « seule dans l'immeuble ».

Si Madame J. affirme n'avoir aucun contact ni moyen de contacter ses copropriétaires, ces propos doivent être nuancés : il existe une assurance commune sur le bâti, qui est divisée à part égale entre les copropriétaires. Madame J. possède donc probablement le contact de la personne en charge de l'assurance.

La copropriété intégralement vacante

Faute d'occupant, je n'ai pas pu entrer en contact avec les copropriétaires qui connaissent cette situation. L'existence de cette catégorie est avant tout une hypothèse, justifiée par la présence de bâtis de petite taille, au nombre réduit de lots, et dont les boîtes aux lettres débordent et dont les toiles d'araignées sur les portes témoignent qu'elles n'ont pas été ouvertes depuis longtemps.

LA COPROPRIÉTÉ DONT LES COPROPRIÉTAIRES SE SAVENT EN COPROPRIÉTÉ, MAIS NE CONNAISSENT PAS LE CADRE LÉGAL ASSOCIÉ

Les copropriétaires de cette catégorie sont conscients qu'ils partagent des choses en commun, et que leurs copropriétaires ne sauraient s'apparenter à de simples voisins. Ils ne sont toutefois pas conscients qu'une telle situation engendre l'obligation d'élire un syndic, professionnel ou bénévole, pour gérer le bâti. S'ils sont parfois conscients qu'ils sont « censés le faire », ils n'en perçoivent pas le caractère obligatoire et ne s'y sentent pas contraints. Il est donc possible que la copropriété soit gérée, malgré l'absence d'un syndic. Les copropriétaires de cette catégorie sont régulièrement convaincus qu'ils sont trop peu nombreux pour qu'un gestionnaire soit payé pour gérer l'immeuble et ne connaissent pas le formalisme associé au statut de syndic bénévole. Il n'existe pas toujours d'interlocuteur désigné au sein de la copropriété, si le nombre de copropriétaires est suffisamment faible pour qu'ils parviennent à se répartir les tâches entre eux, selon leurs compétences et leur disponibilité.

Au sein des espaces communs figurent régulièrement des panneaux ou objets qui témoignent de l'usage collectif qui est fait de ces espaces. Les écriteaux sont toutefois régulièrement signés au nom d'un collectif, « les copropriétaires », ou par une partie ou l'ensemble de ceux-ci.



Photographies n°5 et 6 : affiches figurant à l'entrée de copropriétés sans syndic.

A l'inverse, à partir de 4 ou 5 copropriétaires, se pose régulièrement la question de la désignation d'un interlocuteur, en charge notamment des questions d'assurance et de gestion courante. Dans les deux situations, les copropriétaires pensent bien faire les choses et sont investis dans leur logement. Le bâtiment, dans ses parties privatives comme communes, est généralement entretenu. Des travaux, et même de grande ampleur, sont régulièrement réalisés. Les copropriétaires doivent tous être d'accord pour qu'une décision soit prise : chacun a donc un droit de veto. Le prix des travaux est alors divisé entre les copropriétaires, tantôt simplement en fonction du nombre de copropriétaires, tantôt en fonction de la répartition en millièmes ou en tantièmes.

Exemple n°4 : entretien réalisé avec la syndic bénévole ayant suivi l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne

Le bâti est partagé entre deux copropriétaires, qui possèdent chacun un logement et des espaces privatifs (jardin ou cour, garage, cave). L'un des deux copropriétaires ne vit pas dans le logement, qui est occupé par sa mère. Les copropriétaires savent qu'ils ont des espaces communs, parmi lesquels les murs, et le toit, pour lesquels ils se coordonnent pour faire des travaux. Cette conscience est toutefois imparfaite : les copropriétaires ne sont pas du tout au courant que la présence d'espaces communs entraîne l'application d'un cadre juridique particulier, ni même que ces espaces communs ne sont pas couverts par leur assurance individuelle. Ils n'ont donc pas d'assurance sur le bâti et les espaces communs. « Je voyais pas trop ce qu'il y avait à assurer. Je voyais pas trop. On était assuré chacune de notre côté, donc à part le toit, bon, d'accord, l'escalier... Y a pas de chauffage... ».

Pour autant, les copropriétaires sont investis dans leur logement. D'importants travaux ont été réalisés récemment, parmi lesquels le remaillage du toit. Les relations étant bonnes, autant entre les occupants qu'entre les copropriétaires, les travaux se déroulent facilement : « ces travaux en commun qu'on a fait, ça s'est très très bien passé. On était d'accord sur l'artisan, on était d'accord sur la couleur qu'on allait mettre dans l'escalier, donc voilà, tout allait bien ». La facture est divisée en deux, et chaque copropriétaire remet directement un chèque à l'artisan, pour que personne n'ait à avancer les frais. Le ménage des espaces communs est organisé et réalisé de façon informelle.

LA COPROPRIÉTÉ DONT LES COPROPRIÉTAIRES ONT CONSCIENCE D'ÊTRE EN COPROPRIÉTÉ ET DU FAIT QUE CELA INDUIT DES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES

Les copropriétaires de cette catégorie sont conscients d'être en copropriété, et du fait qu'ils doivent, en conséquence, élire un syndic pour gérer la copropriété. Ils se positionnent en conséquence face à cette obligation.

La copropriété qui croit se conformer à son cadre juridique

Les copropriétaires de cette catégorie savent qu'il existe un cadre juridique propre à la copropriété, et que cela entraîne une obligation de

gestion en commun du bâti, avec notamment un syndic. Ils connaissent certaines des terminologies qui y font référence (« syndic », « millième », « assemblée générale »). Leur connaissance reste toutefois imparfaite, d'où leur immatriculation au sein du Registre national des copropriétés en tant que copropriété sans syndic. Ainsi, ils ne sont pas conscients du formalisme nécessaire au respect de ce cadre juridique, ni du détail de celui-ci. Ils pensent toutefois « bien faire les choses ».

Exemple n° 5

L'immeuble a 34 ans et est composé de 6 appartements, pour 5 copropriétaires. Depuis sa création, la copropriété a toujours eu une personne en charge de la gestion, qui se considère être syndic bénévole. Le hall d'entrée de la copropriété est marqué par de nombreux signes de cette présence : sur une boîte aux lettres figure la mention de « syndic de co-propriétés », qui n'est accompagnée d'aucun nom. Sur la seconde porte figure un document portant l'inscription suivante :

« Avis à tous les résidents

Il est rappelé de bien fermer la porte d'entrée

Par mesure de sécurité

Le Syndic »

Le syndic actuel est en place depuis 8 ans, et s'est présenté « pour gérer les problèmes d'ampoule ». Des travaux importants ont été réalisés depuis son élection : un ravalement de façade, la réfection du local à poubelle puis de la cage d'escalier, l'installation d'un digicode. Les copropriétaires s'entendent bien, sont investis dans la copropriété et la copropriété est fonctionnelle : en cas de souci, les travaux sont faits rapidement, tandis que « globalement tout le monde vient » en assemblée générale. Le ménage est géré, depuis la création de la copropriété, par une société extérieure. Il existe de même une assurance sur le bâti, « prise au nom du syndic » lors de la création de la copropriété. Les cotisations sont annuelles pour payer l'ensemble des charges, et il n'y a jusqu'ici jamais eu de problème d'impayés. Le syndic attribue l'absence d'impayés au fait que le statut de la copropriété est clairement assumé : « Il a des frais de copropriété mais bon, nous on avait fait la création, on savait que c'était comme ça ». Une dame âgée m'explique que ses copropriétaires prennent régulièrement de ses nouvelles, et que « tout le monde est sympa ici », tandis que le syndic considère qu'« il fait bon vivre, on a pas eu de souci ».

Toutefois, les pratiques organisationnelles adoptées ne correspondent que partiellement au cadre juridique : la position de syndic est en réalité occupée par un couple, à la place d'une seule personne. Si celui-ci organise une assemblée générale une fois par an « environ », il n'a jamais été réélu, faute d'autres candidats (« on n'a pas refait », « personne n'a sollicité un changement »). Un accord verbal, donné lors d'une assemblée, suffit au maintien de leur statut. Par ailleurs, le couple confie certaines tâches du syndic à d'autres copropriétaires, en fonction de leurs compétences. Ainsi, l'immatriculation a été confiée en 2019 à une copropriétaire, avocate. Le couple considère que cette immatriculation a été réalisée, bien que le sujet n'ait jamais été abordé depuis. Suite à mes questions, la femme finit par reconnaître que la copropriétaire avocate lui « a [seulement] dit qu'elle allait le faire ».

Ainsi, le syndic bénévole ne respecte pas certaines de ses obligations juridiques. Pour autant, les copropriétaires sont capables de désigner un interlocuteur précis, qui « gère en cas de souci », sans toutefois que son statut soit clair pour les autres copropriétaires. Ainsi, j'ai pu entrer en contact avec quatre des cinq copropriétaires, dont le couple syndic. Les trois copropriétaires qui ne sont pas syndic m'ont indiqué qu'il fallait que je m'adresse à Monsieur X, sans être capable de dire si celui-ci était syndic bénévole. Une première copropriétaire explique qu'elle ne sait pas trop s'il y a, ou non, un syndic, mais que « c'est la boulangerie qui gère en cas de souci ». Le patron de la boulangerie explique ensuite qu'ils sont locataires depuis six mois, et qu'ils n'ont donc jamais eu de souci qui nécessite l'intervention d'un syndic depuis. En cas de problème, ils vont « voir le propriétaire, pas le syndic », et me donne son nom. Une autre copropriétaire m'explique que « quand [elle] [a] un souci, [elle] l'appelle Monsieur [X], [elle] n'hésite pas », sans pouvoir donner son statut. Or, ce dernier, une fois contacté, explique qu'il est non seulement propriétaire, mais aussi syndic avec sa femme

La copropriété qui choisit de ne pas se conformer à son cadre juridique

L'existence de cette catégorie est avant tout une hypothèse, puisque je n'ai pas réussi à réaliser d'entretien satisfaisant avec les copropriétaires de cette catégorie. Cette hypothèse découle de la présence d'une minorité éclairée, consciente des enjeux juridiques. Ainsi, il existe de grands copropriétaires à Flers Agglo, qui possèdent autant des logements au sein de copropriétés sans syndic que de copropriétés qui ont des syndics.

Ces grands copropriétaires sont connus des acteurs locaux, notamment des syndics professionnels. D'autres copropriétaires travaillent au sein d'agences immobilières qui exercent aussi en tant que syndic professionnel. L'un d'entre eux possède même une agence immobilière, laquelle exerce en tant que syndic professionnel.

Exemple n°6

La copropriété n°6 se compose de 26 lots, dont 13 à usage d'habitation et 4 salles polyvalentes. Elle comporte une gardienne. Elle était initialement une monopropriété, possédée par la Ville de Flers. La Ville vend les bâtiments et logements individuels à Orne Habitat, bailleur social, mais reste propriétaire des salles communes et de certains bureaux du rez-de-chaussée, qui servent notamment de bureaux de vote, ou servent à l'organisation de réunions d'association. Chaque pièce est répertoriée dans le bail chez le notaire, donc « tout est en ordre au niveau des assurances ». Une partie est assurée par la Ville, l'autre est assurée par Orne Habitat, selon une division convenue chez le notaire. « Tout est en règle, on a travaillé sur le projet depuis 4 ans, donc je peux vous assurer que c'est blindé. Ça a été vu et revu. Et tout est notifié chez le notaire ».

La copropriété étant immatriculée et le montage juridique ayant été effectuée avec un notaire, la question de la présence d'un syndic s'est nécessairement posée. Le choix a donc été fait de ne pas élire de syndic, professionnel ou bénévole, sans que ce choix soit synonyme d'une absence de gestion du bâti.



	COPROPRIETE DONT LES COPROPRIETAIRES SE CROIENT EN MONOPROPRIETE		COPROPRIÉTÉ DONT NE À ÉMERGER UN	
	Dont les copropriétaires se croient en monopropriété	Gérée de façon fragmentée en l'absence de conscience commune	En conflit	Semi-vacante
Présence d'un interlocuteur désigné	OUI	NON	NON	
Réalisation de travaux	OUI	NON	NON	
Sentiment de partager des choses en commun avec ses copropriétaires	NON		OUI	Variable
Sentiment d'appartenance au cadre de la copropriété	NON		Variable	Variable
Pense bien faire	OUI		Variable	?

Tableau résumé des profils types des copropriétés sans syndic à Flers Agglo.

PARVIENT PAS COLLECTIF		COPROPRIETE SEMI-CONSCIENTE	COPROPRIETE CONSCIENTE	
	Intégralement vacante	Dont les copropriétaires se savent en copropriété, mais ne connaissent pas le cadre juridique associé	Qui croit se conformer à son cadre juridique	Qui choisit de ne pas se conformer à son cadre juridique
		NON	OUI	Variable
		OUI	OUI	OUI
	Variable	OUI		
	Variable	NON	OUI	
	?	OUI	OUI	NON



« Toutes les copropriétés ne sont pas dans la capacité de respecter l'obligation d'avoir un syndic, qui est coûteuse en ressources et nécessite de bonnes relations, ou du moins de relations entre les copropriétaires. »

CHAPITRE 2

VARIABLES EXPLICATIVES DE LA PLURALITÉ DE PROFILS

Il existe ainsi une variété importante de profils parmi les copropriétés sans syndic. Plusieurs variables explicatives de cette variété se dégagent à l'issue de notre travail de terrain. Les différentes valeurs adoptées par ces variables jouent tantôt sur l'implication du propriétaire dans la gestion de son bien, que ce soit sur sa capacité ou sa volonté, tantôt sur leur capacité à se percevoir comme étant en copropriété.

Ces variables ne sont pas exhaustives : le travail de terrain mené est avant tout un travail exploratoire. Dans l'idéal, celui-ci aurait dû être complété par un travail qualitatif ciblant un nombre plus restreint de copropriétés.

CONSCIENCE DE PARTAGER DES CHOSES EN COMMUN

La taille de la copropriété, la présence et le rapport aux parties communes, ainsi que le capital culturel, et notamment juridique, des copropriétaires semblent jouer un rôle important dans la structuration des représentations, et notamment dans la conscience de partager des choses en commun avec les autres copropriétaires, et que ce partage induit un cadre juridique spécifique.

Capital culturel, et notamment juridique

Le rapport à la copropriété et à son cadre juridique dépend du capital culturel, notamment juridique des copropriétaires. La notion de capital culturel est ici entendue au sens de Bourdieu (1979), qui se caractérise par une certaine aisance vis-à-vis de la culture légitime, notamment juridique ici. C'est la capacité à comprendre et adopter la structure juridique de la copropriété. Nous formulons l'hypothèse que les grands propriétaires et les propriétaires membres d'une agence immobilière ont un capital juridique important, qui influence leur rapport à leur copropriété. A l'inverse, les copropriétaires qui croient « bien faire les choses » n'ont souvent pas

suffisamment de capital juridique (ou d'envie d'en acquérir pour tout ce qui relève de la copropriété). L'ADIL de l'Orne tente de jouer sur ce capital culturel, en formant les copropriétaires aux questions de la copropriété. Parvenir à comprendre ces enjeux nécessite toutefois un capital culturel initial suffisant. Ainsi, le capital juridique influe autant sur la conscience qu'il existe un cadre juridique spécifique, que sur la capacité d'un éventuel syndic bénévole à s'y conformer.

La présence et le rapport aux parties communes

De même, la nature du bâti peut influencer les représentations qu'ont les copropriétaires de leur copropriété et donc leur rapport à la copropriété. La présence d'entrées distinctes constitue ainsi un argument important avancé par les copropriétaires qui considèrent que leur logement ne se situe pas en copropriété, puisqu'ils n'ont, selon eux, pas de parties communes : « Parties communes ? Pour moi, il y a rien », « Ah non. Des parties communes, on n'en a pas, ça c'est certain ». Moins les parties communes sont nombreuses et visibles, moins la conscience d'appartenir à un collectif est développée. Les propriétaires se vivent comme en monopropriété : ils considèrent qu'ils possèdent un logement, un local, ou de façon plus générale, un lot, sans appréhender le collectif au sein duquel ce lot se situe.

La taille de la copropriété

Nombre de lots ou nombre de copropriétaires ?

La taille de la copropriété peut être appréhendée de deux façons complémentaires : par le nombre de lots ou par le nombre de copropriétaires. Juridiquement, les petites copropriétés sont définies en fonction d'un nombre de lots. De même, certains gestionnaires expliquent qu'il faut parler plutôt du nombre de lots, qui figure dans l'état descriptif de division : « Vous ne parlez jamais des copropriétaires, vous parlez toujours des lots dans une copropriété ». D'autres utilisent une quantification en fonction du nombre de copropriétaires : une gestionnaire a ainsi répondu à la question « Et globalement, votre portefeuille de copropriétés, c'est plutôt quel profil ? Des petites, des grosses ? » par l'interrogation suivante « Vous entendez combien de copropriétaires, pour une petite copropriété ? J'aurais dit 5 copropriétaires moi. », témoignant du fait qu'il n'existe pas de seuil consensuel et explicite parmi les gestionnaires de copropriété sur ce territoire. En pratique, tous les gestionnaires de copropriété ont été amenés à utiliser les deux types de qualification, bien que la qualifi-

cation de la taille en fonction du nombre de lots soit considérée comme la plus légitime. Les copropriétés considérées comme les plus petites sont plus fréquemment qualifiées en termes de copropriétaires. A l'inverse, les deux qualifications sont possibles pour les plus grandes, avec une utilisation toutefois majoritaire de la qualification en termes de lots.

Le nombre de copropriétaires apparaît comme l'échelle pertinente lorsqu'on étudie les copropriétés sans syndic à Flers Agglo. En raison de la forme du bâti sur le terrain d'enquête, le nombre de copropriétaires est toujours limité au sein des copropriétés sans syndic, atteignant au maximum 6 copropriétaires. Il est souvent impossible de connaître le nombre de lots, notamment lorsque les copropriétaires n'ont pas conscience d'être en copropriété. Par ailleurs, les copropriétaires eux-mêmes raisonnent en termes de nombre de copropriétaires plutôt que de lots : « Après, nous, on n'a pas besoin de syndic, on est que deux ». Certains grands complexes n'ont pas de syndic, malgré un nombre important de lots, pour des raisons similaires. C'est notamment le cas d'une copropriété dont les lots sont possédés par la ville et un office HLM. Certains gestionnaires formulent le raisonnement inverse : « C'est pas intéressant les petites copro. Moins de trois personnes, c'est pas intéressant. On est forcément toujours bloqué quelque part. Faut minimum 4 pour être tranquille », et expliquent mettre en place des procédures différentes lorsque le nombre de copropriétaires est peu élevé : « C'est le cas par exemple d'une copropriété, c'est une grande copropriété : ils sont que 3 copropriétaires, mais y a 30 logements. C'est pour ça, une petite copropriété peut être petite en nombre de copropriétaires, mais grande en nombre de logements. [...] Dans ces petites copropriétés, je les appelle un par un, c'est plus simple. Je leur dis ce qu'il se passe, qu'ils vont recevoir la convocation, qu'il faut faire des travaux. Ça permet d'en parler en amont ». Dès lors, une approche en termes de nombre de copropriétaires est privilégiée pour la suite de ce travail, sans toutefois oublier qu'un petit nombre de copropriétaires peut posséder un nombre important de lots ou de logements.

La taille de la copropriété joue un rôle important dans la construction des représentations des copropriétaires. Ainsi, plus le nombre de copropriétaires est faible, et moins les copropriétaires ont le sentiment que la copropriété doit être gérée de façon collective, quand bien même ils ont le sentiment d'être en copropriété. Lorsque le nombre de copropriétaires est faible, les copropriétaires sont régulièrement convaincus que les obligations légales qui s'appliquent aux grandes copropriétés ne les concernent pas.

« Le syndic est pas obligatoire, vous le savez aussi bien que moi. La seule chose, il peut être obligatoire dans le cadre de la restauration et des aides que le département ou que la ville accorde. [...] Mais un syndic, vous le savez aussi bien que moi, c'est pour les grosses copropriétés. »

VOLONTÉ DE S'INVESTIR DANS LA COPROPRIÉTÉ

Le fait d'avoir un syndic dépend aussi de l'investissement dans la copropriété, qui influe autant sur la conscience d'être en copropriété que sur la volonté des copropriétaires de bien faire. L'investissement dans le logement dépend de la nature des lots, de l'occupation de celle-ci, mais aussi des caractéristiques individuelles, notamment la capacité individuelle des copropriétaires à s'y investir.

La nature des lots

La nature des lots joue sur l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur bien. Ainsi, l'investissement n'est pas le même au sein d'un bâti constitué uniquement de places de stationnement ou pour un copropriétaire qui ne possède qu'une cave ou qu'un grenier au sein d'une copropriété. On peut supposer que les stratégies de représentation (rénover sa cage d'escalier pour inviter ses amis, etc.) sont moins développées et que les propriétaires peuvent être moins enclins à réaliser des travaux. Les copropriétaires de tels biens sont de plus particulièrement difficiles à contacter via la technique adoptée pour cette enquête, c'est-à-dire le porte-à-porte. Ceux-ci sont en effet peu présents au sein des lieux. Je n'ai par exemple pas réussi à entrer en contact avec une copropriété composée de 17 lots, parmi lesquels 16 lots à usage de stationnement. Il n'y avait en effet aucune porte à laquelle frapper ou sonner.

L'occupation du lot

Le rapport au lot, et, par extension, à la copropriété dans son ensemble dépendent de même de l'occupation du lot. Le propriétaire occupant est considéré comme généralement plus investi par les syndics professionnels, car plus au fait des problèmes. A l'inverse, certains propriétaires bailleurs voient simplement leur achat comme un investissement, visant à une rentabilité maximale. Ils sont dès lors susceptibles de s'opposer à tous les travaux qu'ils considèrent comme non nécessaires, et ce d'autant plus si leur logement est vacant. Certains propriétaires bailleurs sont susceptibles de ne pas résider au sein de la copropriété, voire à proximité, ce

qui rend son implication dans la gestion plus complexe. Un copropriétaire m'a ainsi expliqué savoir qu' « en théorie, [ils] devrai[ent] faire une assemblée générale une fois par an », mais que lui est à 400 kilomètres, donc il « gère juste l'assurance ». « Chacun se débrouille après avec ses petits soucis, on a tous des locataires ». Cette règle n'est pas absolue : l'un des copropriétaires rencontrés explique ainsi être syndic bénévole dans deux copropriétés, alors qu'il n'occupe un lot au sein d'une seule d'entre elles, car il « aime bien que les choses soient bien faites ».

CAPACITÉ À S'IMPLIQUER DANS LA COPROPRIÉTÉ

Si les copropriétaires ont la volonté de s'impliquer dans leur logement, ils n'en ont pas nécessaire la capacité.

Temps et capital économique

L'investissement dans le logement nécessite du temps et est coûteux. Le manque de ressources peut entraîner un désinvestissement des copropriétaires dans la copropriété, avec une concentration des ressources sur le logement individuel. Le manque de ressources peut aussi entraîner des stratégies particulières, en marge de la loi, de la part des copropriétaires. Une copropriétaire m'a ainsi expliqué qu'il n'y avait pas de problème d'impayés dans sa copropriété, car « de toute façon, c'est moi qui avance les fonds, après... Après, faut que j'arrive à me faire rembourser, mais dans l'ensemble on va dire que tout se passe bien ». La copropriété a un compte séparé, qui sert à payer les travaux réalisés, mais qu'elle approvisionne, puis sur lequel les copropriétaires remboursent leur dû quand ils en ont la capacité : « je mets de l'argent dans le compte de la copro, et puis on fait un point et ils remettent de l'argent sur le compte de la copro ». Les travaux essentiels ne sont donc réalisés que grâce aux pratiques en marge du cadre juridique, tandis que les travaux non vitaux ne sont pas réalisés : « Moi j'ai isolé toute ma partie, sans rien demander à personne, mais ça aurait été bien que toute l'autre partie soit bien isolée, ça aurait pas été mal. Mais bon vu que les autres ils ont pas d'argent et que c'est moi qui avance tout, euh que je suis seule éventuellement contre deux, automatiquement si j'obtiens pas de subventions, les autres ils iront pas ». Toutes les copropriétés ne sont ainsi pas dans la capacité de respecter l'obligation d'avoir un syndic, qui est coûteuse en ressources et nécessite de bonnes relations, ou du moins des relations entre les copropriétaires.

Relations interpersonnelles

Les usages faits du cadre juridique, au-delà de la volonté des copropriétaires, dépend aussi de leur capacité à s'entendre et à constituer un collectif au sein duquel des décisions sont prises. Les situations de vacance comme de conflit apparaissent comme des obstacles importants à l'élection d'un syndic comme à l'implication, de façon plus générale, dans la copropriété.

	Conscience de l'existence de la copropriété	Volonté de s'impliquer dans la copropriété	Capacité à s'impliquer dans la copropriété
Caractéristiques du bâti de la copropriété	Existence de parties communes « visibles »	Nature du lot (logement/commerce/parking)	
	Nombre de lots		
Caractéristiques individuelles des copropriétaires	Capital culturel et juridique	Occupation du lot (occupé/vacant ; locataire/propriétaire)	Temps et capital économique
Caractéristiques du collectif	Nombre de copropriétaires		Relations interpersonnelles

Tableau résumé des variables dont les valeurs adoptées ont une conséquence sur la présence d'une organisation légale à Flers Agglo.

Ces variables sont nombreuses et étroitement reliées. Il n'est pas possible d'isoler un éventuel « effet taille » de l'influence des autres variables, qui s'exerce tant sur les représentations relatives au cadre juridique que sur la capacité et la volonté des copropriétaires à s'y conformer. Expliquer comment fonctionne une copropriété et comment se structurent les représentations de ses copropriétaires est donc particulièrement complexe et nécessite de prêter autant attention à l'appréhension du cadre juridique qu'à la mise en pratique de celui-ci.

PARTIE 3

**AVOIR UN SYNDIC FORMELLEMENT,
ENTRE OPTIONNALITÉ
ET INCAPACITÉ**

« A partir du moment où je prends un syndic, ça rajoute quoi ? [...] Parce que là, je ne vois que des contraintes supplémentaires. »

Une copropriétaire à un acteur de l'ADIL de l'Orne

« La ville de Flers donne des subventions, moi je viens de lire ça il y a 8 jours. On donne de l'argent, mais on exige un syndic. C'est normal. [...]

Moi si vous m'accordez des aides pour refaire ma façade, faut voir comme dirait l'autre. [...] Si vous voulez me payer, faire la devanture... [je veux bien prendre un syndic...]. [...]

Moi par exemple, je suis propriétaire de mon rez-de-chaussée, j'ai pas besoin de syndic pour gérer pour appartement. »

Un copropriétaire au sein d'une copropriété de deux copropriétaires

« Un syndic ça nous servirait à rien, les travaux, nous, on les a tous déjà faits. Et puis de toute façon, on va pas payer pour ça. C'est moi qui gère les factures, qui répartit, [...et] ça se passe bien. On est que 4, donc on a pas besoin de syndic »

Un copropriétaire, en charge de la gestion de la copropriété

Dans les copropriétés sans syndic de Flers Agglo, l'appropriation du droit va « au-delà de ce que la loi prévoit » (Lefevre et al., p. 74). En effet, les obligations légales font l'objet de fortes réappropriations : l'essentiel des copropriétaires enquêtés n'ont pas conscience du caractère obligatoire de la présence d'un syndic, que ce soit parce qu'ils n'ont pas connaissance du cadre juridique, parce qu'ils ne considèrent que le cadre juridique ne s'applique pas à leur immeuble, parce qu'ils ne souhaitent pas s'investir dans leur logement et donc dans le bâti, ou qu'ils n'en ont pas les capacités. Ces copropriétaires ne sont pas détrompés au cours de leur parcours.



« Une importante partie des copropriétaires des copropriétés sans syndic considère le syndic comme un prestataire externe, qui rend un service, et donc que l'on commande de façon ponctuelle lorsque l'on a un besoin. »

CHAPITRE 1

DE LA DIFFICULTÉ D'AVOIR UN SYNDIC FORMEL

REPRÉSENTATIONS RELATIVES À LA NOTION DE SYNDIC : CONFUSION ET OPTIONNALITÉ

Les copropriétaires sont convaincus, dans leur grande majorité, de bien faire, ou du moins de ne pas s'inscrire en rupture par rapport à une obligation capitale. N'ayant, pour la plupart, jamais connu d'autre forme d'organisation au sein de leur copropriété, ne pas avoir de syndic constitue la norme pour eux. Certains considèrent ainsi le cadre juridique de la copropriété ne s'applique pas à eux, que ce soit parce qu'ils se croient en monopropriété ou parce qu'ils se pensent trop peu nombreux pour qu'un syndic soit obligatoire :

« Le syndic n'est pas obligatoire, vous le savez aussi bien que moi. La seule chose, il peut être obligatoire dans le cadre de la restauration et des aides que le département ou que la ville accorde. [...] Mais un syndic, vous le savez aussi bien que moi, c'est pour les grosses copropriétés »

Un copropriétaire au sein d'une copropriété de deux copropriétaires

« Après, nous, on n'a pas besoin de syndic, on est que deux donc bon on fait ça entre nous quoi »

Une copropriétaire au sein d'une copropriété de trois copropriétaires¹⁷

Les copropriétaires qui sont conscients de partager des choses avec leurs voisins sont convaincus que deux options s'offrent à eux : ils peuvent

¹⁷ Lorsqu'elle mentionne qu'ils ne sont « que deux », elle exclut la boutique, située au rez-de-chaussée, de la copropriété.

prendre un syndic, s'ils le souhaitent, pour gérer leur bâtiment, ou gérer leur bâti entre eux. Ils distinguent alors une « gestion par un syndic », c'est-à-dire par un syndic professionnel, rémunéré, de la gestion actuelle qu'ils ont. Une copropriétaire m'explique qu'ainsi qu'« [ils sont] bénévoles, donc [ils font] ça entre [eux] ». La notion de syndic est dès lors confondue avec celle de syndic professionnel, ce qui s'explique notamment par la proximité terminologique entre les deux termes. S'ils constituent un syndic bénévole, celui-ci ne respecte généralement pas le formalisme, autant dans son élection que dans la prise de décision. L'intérêt du formalisme est très peu perçu : pour eux, il est simplement nécessaire qu'une personne gère. Certains considèrent donc qu'ils sont syndic bénévole, sans être véritablement conscients de ce que cela implique en termes de formalisme. Dès lors, la question que les copropriétaires des copropriétés sans syndic se posent est la suivante : prendre un syndic professionnel ou conserver la gestion en interne qu'ils ont actuellement.

Cette distinction entre gestion interne et gestion par un syndic professionnel est reprise par les différents acteurs de la copropriété, et notamment par les syndics :

« Ils ne savent pas. Le problème, c'est qu'ils vont être en syndic bénévole. Concrètement, ça veut dire qu'il y a pas du tout de syndic et ils sont pas du tout au courant de leur responsabilité en tant que syndic bénévole, ni de tout ce qu'il faut faire pour être en accord avec loi en fait. »

Une gestionnaire de copropriété

Les syndics désignent sous un terme unique, celui de syndic bénévole, tant les personnes qui le deviennent en respectant le formalisme associé et mettent en place une véritable gestion de l'immeuble, que des personnes qui gèrent les petites difficultés du quotidien, voire sont simplement chargées de répartir les éventuelles charges communes.

De même, certains juristes de l'ADIL reprennent cet argument, en considérant qu'un syndic non professionnel n'est pas nécessairement conscient de la dégradation du bâti, notamment pour toutes les dégradations qui ne sont pas visibles (électricité, tuyauterie, ...).

En raison de cette distinction entre gestion en interne et gestion par un syndic, les copropriétaires perçoivent l'élection d'un syndic professionnel comme une décision en soi, et pas comme le cadre de la prise de décision. Une importante partie des copropriétaires des copropriétés sans syndic considère ainsi, du fait de cette confusion, le syndic comme un presta-

taire externe, qui rend un service, et donc que l'on commande de façon ponctuelle, lorsque l'on a un besoin. Tout comme on paye quelqu'un pour faire le ménage lorsque l'on a pas le temps de le faire soi-même, ou lorsqu'on est trop nombreux pour que qu'un copropriétaire puisse s'en charger lui-même, les copropriétaires considèrent qu'un syndic professionnel est nécessaire lorsqu'eux-mêmes ne parviennent pas ou plus à gérer. Les missions de syndic sont alors assimilées à celle d'un « conciliateur » ou d'un « intermédiaire » en cas de problème.

« Donc en général, c'est un copropriétaire qui nous contacte. Souvent, le point de départ, c'est qu'ils ne s'entendent pas, ou il y avait quelqu'un qui s'occupait de faire un peu de gestion courante, on va dire, mais cette personne-là a vendu, ou c'était une personne âgée, et elle est partie. Donc plus personne s'en occupe. Tout d'un coup il y a une situation d'urgence, il faut faire des travaux, et ils se rendent compte qu'ils n'ont pas les adresses des autres propriétaires, ils ne s'entendent pas... Donc là, ils décident de trouver un intermédiaire en fait. »

Une gestionnaire de copropriété

Les copropriétaires des copropriétés sans syndic ne se sentent, dès lors, pas concernés par toutes les obligations relatives au cadre juridique de la copropriété. Certains copropriétaires perçoivent même la copropriété sur le modèle du cadre associatif, c'est-à-dire comme une organisation formelle qu'il s'agit de construire, et qui a pour objectif de faciliter la prise de décision entre les copropriétaires, sans pour autant avoir de caractère obligatoire. Ils m'affirment dès lors qu' « il n'y a pas de copropriété ici », et qu'ils n'ont pas besoin d'un tel cadre juridique pour prendre leurs décisions.

UN CADRE JURIDIQUE DIFFICILE À RESPECTER POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS

Puisque prendre un syndic professionnel est perçu comme une décision, et que les obligations relatives tant à l'élection du syndic bénévole qu'aux responsabilités de celui-ci ne sont pas perçues, la décision d'avoir un syndic n'est pas prise. Respecter le cadre juridique nécessite en effet la possession d'un certain nombre de ressources de la part des copropriétaires : capital économique, capital culturel et temps.

Choisir un syndic professionnel est d'autant plus coûteux que le nombre de copropriétaire est faible. En effet, pour un syndic professionnel, bien que l'ampleur du travail réalisé soit moins importante, il existe un minimum incompressible de tâches à réaliser, quelle que soit la taille de la copropriété : organiser les assemblées générales, la réélection du syndic, gérer les pannes et urgences... Lorsque le nombre de copropriétaires est suffisamment élevé, autour d'une dizaine de copropriétaires, le prix facturé par lot varie « autour de 140, 150 euros » dans l'Orne. Lorsque le nombre de copropriétaires est plus faible, « il faut un montant forfaitaire, sinon c'est pas rentable » pour les syndics professionnels. Le seuil à partir duquel les honoraires du syndic ne sont plus forfaitaires est estimé autour d'une petite dizaine de copropriétaires par les syndics professionnels.

« [Le forfait est] à 1440 euros TTC. C'est un forfait minimum, parce que, que ce soit cinq ou deux, ou un travail qui est le même au final. Donc faut que ce soit un minimum rentable. [...] Après, de toute façon, faut que le portefeuille il reste qualitatif. Parce que si c'est pour faire des petits prix, on va avoir un portefeuille énorme, mais derrière on ne pourra pas embaucher une assistante s'il y a besoin, parce que le portefeuille ne sera pas assez rentable. Le but, c'est d'avoir des honoraires convenables pour l'agence, qui permettent après, si besoin, d'embaucher du personnel. [...] Après, le problème, c'est qu'il faut trouver du personnel aussi. C'est plus compliqué de trouver du personnel qui veuille faire de la gestion de copropriété. »

Une gestionnaire de copropriété

La somme due par chaque copropriétaire est donc d'autant plus élevée que le nombre de copropriétaires est faible. Cette somme apparaît comme particulièrement importante pour copropriétaires, notamment bailleurs, lorsqu'ils la rapportent à la valeur du logement et aux loyers reçus, qui sont bas. Or, le service d'urbanisme de Flers Agglo estime que 80% des copropriétaires sont des copropriétaires bailleurs dans le centre-ville de Flers.

« Ben... C'est toujours pareil, le syndic il peut pas faire grand-chose s'ils sont pas d'accord les gens. On est bloqué. C'est pas intéressant les petites copro. Moins de trois personnes, c'est pas intéressant. On est forcément toujours bloqué quelque part. Faut minimum 4 pour être tranquille. Donc quand tout se passe bien, y a pas de souci. Moi je vois, la copro d'Athis, la petite dame elle sera toujours d'accord, si y a des travaux à faire. Mais sinon, les immeubles à problème, c'est pas intéressant quoi.

Et puis même pour nous, hein. Financièrement, c'est mieux d'avoir une grosse copro. »

Une gestionnaire de copropriété

« M. D. il est copropriétaire chez nous, aussi, pour un immeuble que l'on gère. Mais c'est vrai qu'il en a partout, c'est impressionnant. Euh, bah lui il se débrouille assez, ça ne l'empêche pas de faire des travaux s'il a envie. Parce que dès fois il est propriétaire, mais c'est pas en copropriété, il a l'immeuble entier à lui. Mais M. D., il sait gérer son truc, donc euh... C'est surtout pour ça qu'il ne veut pas de syndic d'ailleurs. [...] s'il fait des réparations et tout, que ça se passe bien entre guillemets entre eux, pff, il ne voit pas l'intérêt d'avoir un syndic professionnel. »

Une gestionnaire de copropriété

« Donc effectivement, on a quelques petites copropriétés, comme je vous disais c'est minimum 4. J'en ai une où y en a 3, mais celle-ci elle est très compliquée et très procédurière. A part traiter des procédures juridiques, dans cette copro je ne fais rien d'autre, donc euh on abandonne et on la met dans les mains d'un administrateur provisoire. »

« Vous avez déjà eu des copros de 3 où ça s'est bien passé ? »

« Oui, oui oui, j'en ai eu. J'en ai eu 2. Ça se passe bien, mis à part que quand il y a des décisions d'assemblée à prendre c'est un petit peu compliqué, parce que ben on a pas forcément les tantièmes pour faire passer les résolutions, donc quand c'est pour les travaux, c'est un petit peu embêtant. Mais, bon, en général, ils arrivent à comprendre qu'ils doivent quand même faire des travaux dans leur copro quoi. »

Une gestionnaire de copropriété

De plus, les syndics professionnels considèrent les petites copropriétés comme peu intéressantes, que ce soit financièrement, ou en termes d'organisation, en raison de l'implication des copropriétaires. Dans l'Orne, le seuil à partir duquel les syndics professionnels enquêtés trouvent intéressant de gérer la copropriété se situe autour de 4 ou 5 copropriétaires, mais les propos d'un syndic bénévole alsacien contacté par PUCA, laissent suggérer que le seuil serait plus élevé, autour de 10 copropriétaires, sur d'autres territoires. En pratique, à Flers Agglo, les syndics n'ont pas, ou très rarement, de copropriété de moins de 4 copropriétaires. Cela confirme

l'hypothèse selon laquelle les petites copropriétés, en dessous d'un certain seuil, présentent des configurations distinctes de celles des copropriétés les plus grandes. Les copropriétaires rencontrent donc des difficultés à trouver un syndic professionnel, a fortiori s'ils ne sont pas prêts à payer le prix fort.

Une partie importante des copropriétaires n'envisage dès lors pas de prendre un syndic professionnel. Avoir un syndic professionnel n'est pas considéré comme prioritaire, notamment par les copropriétaires qui ont les revenus les plus faibles. Un copropriétaire m'a ainsi expliqué qu'il était urgent qu'il refasse sa salle de bain suite à un important dégât des eaux, et que, malgré une retraite de 900 euros, il n'avait le droit à aucune aide. Dans ce contexte, les travaux sur le bâti, les parties communes ou le toit, il « s'en fiche ».

Dès lors, la gestion se fait entre les membres de la copropriété. Une personne est souvent désignée, voire auto-désignée, comme en charge de la gestion courante. A l'inverse des copropriétaires étudiés par Lefeuvre et al. (2019), qui vivent leur investissement au sein de la copropriété, et plus particulièrement du conseil syndical, sur le mode de l'engagement, la plupart des copropriétaires semblent subir leur désignation. Le nombre de copropriétaires étant peu important, la personne en charge prend régulièrement d'elle-même cette responsabilité quand personne d'autre ne veut ou ne peut s'en occuper.

« Ce qui fait que voilà, du coup, en fait, tout retombe un petit peu sur moi, vu que moi je suis là tout le temps, et que [l'autre copropriétaire] il n'est pratiquement jamais là, même s'il est joignable, hein, bien sûr. Mais, c'est... Voilà. Moi je suis là, donc j'étais... un peu désignée d'office. Evidemment, je me suis... comment dire, proposée pour être syndic, mais parce que je ne pouvais pas faire autrement. Je ne pouvais pas dire, oh bah oh non non, ça va être à vous, alors que lui il est à 800 km quoi. »

Un copropriétaire, en charge de la gestion de la copropriété

C'est régulièrement la personne qui a le plus de capital (culturel ou économique) qui s'occupe de la copropriété : c'est à la fois celle qui souhaite et peut entretenir le bâti et s'investir dans le logement, celle qui a le temps pour. C'est aussi souvent celle qui le sentiment d'avoir les connaissances suffisantes, notamment manuelles, pour pouvoir réaliser elle-même les travaux nécessaires. Les compétences juridiques et administratives ne semblent pas vraiment être considérées lorsque la position est occupée

de façon informelle. Pour qu'une personne choisisse d'occuper cette position, il est nécessaire qu'elle considère l'absence de gestion du bâti comme problématique, et ce que le rôle soit occupé de manière formelle ou informelle. Cela revient donc à exclure toutes tous les copropriétaires qui se considèrent comme étant en monopropriété, tous ceux qui n'ont pas les ressources suffisantes, tous ceux qui ne se préoccupent pas de leur logement, tous ceux qui sont convaincus que construire une organisation commune avec leurs copropriétaires n'est pas possible, que ce soit en raison de conflits, ou parce qu'un nombre significatif de lots sont vacants.

Ainsi, si la situation se pérennise, c'est parce qu'elle convient autant aux copropriétaires, qui sont inconscients de la situation, qu'aux syndicats, qui considèrent que les petites copropriétés ne sont pas intéressantes. Les copropriétaires ne sont souvent pas en capacité de souscrire un syndic professionnel, ni de respecter le formalisme nécessaire à la mise en place d'un syndic bénévole.



« Malgré l'absence d'un syndic, un copropriétaire peut vendre ou louer son bien ; les copropriétaires peuvent souscrire une assurance sur le bâti, de façon collective ; réaliser des travaux de grande ampleur. »

CHAPITRE 2

GÉRER SON BIEN AU SEIN D'UNE COPROPRIÉTÉ SANS SYNDIC : UN PARCOURS SANS EMBÛCHE

Bien que leurs représentations de la copropriété, et notamment les représentations relatives au syndic, s'inscrivent en opposition par rapport à la loi, l'organisation informelle se maintient au fil du temps. En effet, il est nécessaire qu'un détonateur enclenche une prise de conscience pour entraîner une évolution de la situation, que ce soit l'apparition d'un nouveau copropriétaire formé à ces enjeux, la non distribution des aides de l'ANAH... Le détonateur peut aussi être autant une personne qu'une situation. Or, au cours de leur parcours au sein de la copropriété, les copropriétaires ne sont rarement détrompés : en pratique, ils ne rencontrent ni obstacle à la réalisation des diverses décisions souhaitées, ni sanction.

SANCTIONS ET PROCÉDURES JUDICIAIRES : UN CAS EXTRÊME

Enquêteur : est-ce que vous considérez que la loi de 1965 et l'obligation d'avoir un syndic est adaptée aux petites copropriétés ?

Notaire : bah.. en pratique, il n'y a pas de sanction si on ne respecte pas cette obligation. Dans les faits, les gens se débrouillent entre eux. Après, c'est le principe de la propriété. On ne peut pas forcer les gens à l'entretenir.

Un notaire exerçant à Flers

Pour que la situation évolue, il est nécessaire qu'un acteur en particulier se saisisse de ces questions, que celui-ci soit un copropriétaire ou un acteur public. Cet acteur doit considérer la situation comme suffisamment problématique pour être prêt à engager des procédures judiciaires contre

les copropriétaires, si ceux-ci refusent d'avoir un syndic, voire refusent la prise de contact. En pratique, ce sont des démarches que de nombreux copropriétaires ne souhaitent pas engager. Dès lors, la situation se pérennise. Une copropriétaire explique ainsi avoir déjà fait les démarches pour avoir un syndic professionnel, mais qu'un de ses copropriétaires fait systématiquement opposition à la proposition faite. Celui-ci s'est engagé à résoudre lui-même tous les problèmes de gestion courante, ce qui lui convient, puisqu'étant assez âgée, elle a régulièrement besoin d'aide : « Il est pas disponible tout le temps, mais en cas de souci il est toujours là. Par exemple, récemment, il y a un tuyau d'évacuation des eaux qui s'est bouché, et donc fallait s'en occuper. Donc Monsieur X., il est venu le jour même, après le travail, à 8h. ». Il occupe dès lors une position similaire à celle de syndic bénévole, sans toutefois être élu. Dans une autre copropriété, la copropriétaire avec laquelle je me suis entretenue ne connaît pas les autres copropriétaires, malgré des messages déposés régulièrement dans leurs boîtes aux lettres au sujet de travaux qu'elle voudrait réaliser. Elle ne souhaite toutefois pas pousser plus loin la tentative de contact, car elle souhaite éviter un conflit au sein de la copropriété.

De même, les acteurs publics peuvent forcer la réorganisation légale de la copropriété, avec la possible saisine du président du tribunal judiciaire « à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. » (Loi n°65-557, art. 17). Le tribunal judiciaire peut être amené à désigner un syndic provisoire voire un administrateur provisoire de la copropriété, ce dernier étant très coûteux pour les copropriétaires. Toutefois, en pratique, pour que le maire de la commune ou du président de l'EPCI compétent en la matière en fasse la requête, le bâti doit nécessairement cumuler d'autres problématiques. Ceux-ci ne formulent jamais cette requête pour remédier à une simple carence de syndic. L'immatriculation d'une copropriété comme n'ayant pas de syndic n'entraîne ainsi pas de façon systématique le début d'une procédure judiciaire.

Le cas de M. T.

M. T. est un propriétaire possédant de multiples biens au sein de la ville de Flers. Ceux-ci cumulent différentes problématiques : certains ont fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire, d'autres d'un constat de non-décence, un d'un arrêté d'insalubrité. Certains de ses biens sont vacants.

Pour parvenir à mener une action contre lui, un immeuble est ciblé par la mairie de Flers. Celui-ci est composé de trois appartements, qui appartiennent à M. T., ainsi que d'un local commercial, qui appartient à un autre propriétaire, qui n'est, lui, pas connu de la mairie. Parmi les trois logements, l'un a fait l'objet d'un constat de non-décence, un second d'un arrêté d'insalubrité. L'état du dernier logement est non connu, suite à l'annulation par son propriétaire du rendez-vous pris avec différents acteurs pour visiter celui-ci.

Réunis, les acteurs choisissent de forcer la réorganisation de la copropriété, en lançant un dernier appel, suite auquel « la mairie va être contrainte de lancer une procédure judiciaire », avec pour objectif la désignation d'un syndic judiciaire. Ils contactent de même le propriétaire du local commercial, qui n'est pas au courant des différentes problématiques qui touchent l'immeuble. Forcer la réorganisation de la copropriété est perçu comme un moyen pour les acteurs de permettre la remise en état du bâti, alors même qu'une importante partie des problématiques se retrouvent à l'intérieur des logements. L'objectif est de débiter un cercle vertueux, en incitant les copropriétaires à se réinvestir au sein de la copropriété.

Pourtant, cette stratégie comporte certaines faiblesses : les acteurs craignent que l'un des copropriétaires décide de se présenter pour devenir syndic bénévole, et ne réalise pas de travaux. Ainsi, un risque est que la situation se régularise en droit mais qu'elle n'évolue pas en pratique. Postérieurement à notre terrain, le propriétaire du local commercial accepte de suivre l'accompagnement de l'ADIL de l'Orne.

Résoudre le problème juridique peut ainsi permettre de résoudre d'autres problèmes : la nomination du syndic ou d'un administrateur judiciaire peut entraîner la réalisation de travaux importants sur le bâti, sa remise aux normes... La nomination d'un syndic apparaît dès lors comme un moyen de résoudre des problèmes considérés comme de premier plan par les acteurs et par les copropriétaires, plutôt qu'une fin en soi. Le travail des acteurs juridiques consiste dès lors à « faire adhérer [les copropriétaires] à la règle et non pas à les contraindre à la règle ».

ABSENCE DE SYNDIC, ABSENCE D'OBSTACLE

« Quand il y a eu des travaux à faire, que ce soit des gros travaux comme par exemple remailler le toit ou refaire la cage d'escalier, bon, on s'est mis d'accord, tout simplement. On a fait faire des devis. Des artisans sont venus sans aucun problème, nous ont jamais demandé qui était syndic ou quoi que ce soit. [...] On partageait les factures en deux, voilà. C'est tout. Au niveau de l'électricité, dans l'escalier y a un compteur. [...] On faisait chacune, enfin chacun notre chèque. »

Moi quand j'ai acheté, on est focalisé sur nous, notre achat, l'appartement, et puis, on se projette sur tels travaux, [...] mais pour nous, on pense pas du tout copropriété [...]. On a pas eu d'infos, moi je n'ai pas eu le règlement de copropriété. Je suis absolument sûre, hein, voilà, je m'en souviendrais.

Une copropriétaire, syndic bénévole, qui a suivi l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne

Puisqu'en pratique, les procédures pour remédier à une absence de syndic sont suffisamment lourdes pour n'être que rarement lancées, les différents acteurs tendent à considérer comme non problématique le fait de ne pas avoir de syndic. Si une absence de syndic empêche la distribution des aides de l'ANAH pour les copropriétés désorganisées, c'est la seule situation lors de laquelle une absence de syndic est un obstacle juridique à la réalisation des projets. Malgré l'absence d'un syndic, un copropriétaire peut vendre ou louer son bien ; les copropriétaires peuvent souscrire une assurance sur le bâti, de façon collective ; réaliser des travaux de grande ampleur.

Vendre un bien en copropriété en l'absence d'un syndic

Les copropriétaires avec lesquels je me suis entretenue ont acheté leur lot, alors qu'il n'y avait pas de syndic dans leur copropriété. Eux-mêmes n'ont rencontré aucun problème lié à cette absence lors de l'achat de leur lot. Ils n'ont souvent pas entendu parler de cette thématique, malgré des mutations récentes au sein de leur copropriété. De même, les différents acteurs avec lesquels ils se sont entretenus au cours de la vente ne leur ont pas particulièrement fait part de difficultés liées à une absence de syndic. Un exemple important est celui du notaire.

- *Enquêteur : Et vous leur expliquez que c'est une obligation d'avoir un syndic, ou pas ?*

- *Notaire : on a pas le temps d'expliquer. Et puis ils s'en fichent, les copropriétaires. Et les logements, c'est du pas cher : ils achètent pour 20 000, 30000 euros le logement, ils le louent 300, ils vont pas payer un syndic à 1000 euros.*

- *Enquêteur : Et c'est pas un obstacle à la vente ?*

- *Notaire : Non, une absence de syndic c'est jamais un obstacle à la vente. On se renseigne par contre pour savoir s'il y a déjà eu un syndic. L'acquéreur, il achète en connaissance de cause. Et l'acquéreur, il s'en fiche qu'il n'y ait pas de syndic.¹⁸*

Extrait d'entretien avec un notaire exerçant à Flers

Pour les notaires, la vente d'un lot dans une copropriété sans syndic ne constitue pas un vice caché¹⁹. De plus, si, le syndic doit adresser au notaire chargé de la vente un état daté précisant les sommes restantes dues par le vendeur au syndic, par le syndicat au vendeur, et celles qui devraient incomber à l'acquéreur²⁰, en l'absence d'un syndic, « le notaire ne reçoit pas d'état daté. Il doit donc, au titre de son obligation générale d'information et de conseil, informer l'acquéreur de cette absence de syndic, faute de quoi sa responsabilité civile professionnelle pourrait être engagée »²¹. Le notaire qui procède à la vente est simplement tenu d'informer l'acheteur potentiel de l'état actuel organisationnel de la copropriété, c'est-à-dire du fait qu'il n'y a pas de syndic, pour ne pas engager sa responsabilité. Il n'est pas tenu de mettre en œuvre des actions pour remédier à cet état de fait, mais doit simplement donner l'information dans le cadre de son « obligation générale d'information et de conseil ». De même, lorsqu'un notaire crée une copropriété, c'est-à-dire qu'il vend une monopropriété en plusieurs lots, a minima deux, il est simplement tenu d'assurer la création d'un règlement de copropriété. Concrètement, cela signifie que les propriétaires peuvent vendre leur bien, situé en copropriété sans syndic, sans obstacle et sans devoir élire un syndic.

18 Ces discours ont été reconstitués, le notaire n'ayant pas autorisé l'enregistrement de l'entretien.

19 Cass. Civ III : 8.12.16, n°14-27986 15-16494

20 décret 17.3.67 : art 5

21 13ème législature, QE 101153

Le notaire sert pourtant d'argument d'autorité à toute une partie des copropriétaires, qui considèrent gérer leur bien en bonne et due forme malgré l'absence d'un syndic, puisqu'ils sont passés par un professionnel du droit.

« Et puis je vous dis, quand j'ai acheté, tout était bien fait par un notaire, parce qu'on est passé bien évidemment par un notaire. »

Un copropriétaire

Louer un bien en copropriété en copropriété en l'absence d'un syndic

Lorsqu'un bien situé en copropriété est mis en location auprès d'une agence, celle-ci peut demander au propriétaire du bien si la copropriété est gérée ou non par un syndic, et faire une proposition.

- Ah, on propose [de gérer le bien qui va être mis en location], mais c'est à eux d'organiser la première assemblée pour désigner le syndic. Sauf que du coup ils la font pas, ils sont pas d'accord de base. La personne qui fait syndic bénévole ne veut pas arrêter, nous, à partir de là, on peut pas aller au-delà.

- Mais vous proposez systématiquement ?

- Au copropriétaire qui vient à l'agence, oui. Il a déjà établi un devis, il a le projet de contrat. Après c'est à eux d'établir certaines démarches aussi. [...]

Une gestionnaire de copropriété

Les copropriétaires sont libres de refuser la proposition, et de maintenir l'organisation, ou l'absence d'organisation, qu'ils ont actuellement si la proposition ne les intéresse pas.

« Et ma voisine, au début, travaillait à l'agence immobilière où chacune on a acheté nos appartements, [...] et justement son patron avait proposé d'être notre syndic. Et puis, elle lui a répondu de toute façon on est que deux, on en a pas besoin. Ça s'est arrêté là. »

Une copropriétaire, syndic bénévole, qui a suivi l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne

Les acteurs locaux sont donc capables d'identifier un certain nombre de copropriétés qui n'ont pas de syndic, sans toutefois que cela entraîne une évolution de la situation.

Assurer le bâti d'une copropriété en l'absence d'un syndic

Le syndic est la personne morale qui est censée souscrire l'assurance sur le bâti et les espaces communs. En l'absence de syndic, certains copropriétaires souscrivent collectivement des assurances sur le bâti et les espaces communs, dont les mensualités sont réparties entre les copropriétaires, tantôt en fonction des tantièmes ou des millièmes, tantôt simplement en fonction du nombre de copropriétaires. Se pose toutefois la question du fonctionnement de l'assurance en cas de gros sinistre : est-ce qu'une absence de syndic peut constituer un vice caché ? L'assurance est-elle susceptible de ne pas fonctionner ? La question prête à débat parmi les différents acteurs juridiques de la copropriété. En pratique, les copropriétaires se considèrent toutefois assurés : ils payent tous les mois des mensualités, et ont signé un contrat d'assurance sur le bâti. Certains lots à usage commercial sont même occupés par des assureurs (cas de deux copropriétés sur notre terrain), qui assurent eux-mêmes le bâti de la copropriété. Qu'ils soient, ou non, assureurs, les copropriétaires n'ont pas le sentiment qu'une absence de syndic constitue un blocage :

« On a chacun une assurance individuelle. Après, on a aussi quatre parts différentes de l'assurance, et ça c'est en fonction des millièmes sur les parties communes ».

Un copropriétaire, en charge de la gestion de la copropriété

« Mon assureur est tout à fait conscient de la situation [de conflit avec mon copropriétaire], on en a parlé plein de fois, il y aura pas de souci par rapport à ça. On s'entend bien en plus, donc il y aura pas de souci »

Une copropriétaire en situation de conflit avec l'autre copropriétaire

« Ah non, on en [des espaces communs] a pas. [...] Le toit, c'est un toit aux tantièmes, qu'on appelle ça. Ça a été fait par un notaire. Donc par exemple la toiture elle est aux tantièmes. »

Un copropriétaire possédant un lot à usage commercial

Certains copropriétaires n'ont pas d'assurance sur les espaces communs. Ceux-ci n'ont pas conscience d'être en copropriété, ni de partager des choses en commun avec leurs copropriétaires. Je n'ai pas rencontré de copropriétaires conscients du fait qu'ils partagent des choses en commun avec leurs copropriétaires, mais qui n'ont pas souscrit d'assurance commune.

« J'avais eu un coup de fil au début qu'on était ici de l'assureur, c'était MMA, qui assurait les parties communes avant ici. Alors, voilà « est-ce que vous renouvelez l'assurance » ? Pff, bah moi je voyais pas en quoi il fallait... Je voyais pas trop ce qu'il y avait à assurer. Je voyais pas trop. On était assuré chacune de notre côté, donc à part le toit, bon, d'accord, l'escalier... Y a pas de chauffage, 'fin je sais pas. Alors j'ai dit non. Donc depuis 2003, y avait pas d'assurance du tout, commune. [...] Et s'il y avait pas eu cette opération-là [OPAH-RU], je pense qu'on aurait continué comme ça, par méconnaissance »

Une copropriétaire, syndic bénévole, qui a suivi l'accompagnement de l'ADIL de l'Orne

Ces copropriétaires pensent que la somme des logements individuels constitue l'ensemble, sans appréhender les espaces communs. Ils se pensent donc assurés, puisque chacun a assuré, individuellement, son logement. En l'absence de sinistre, qui cause une prise de conscience, leur organisation ne se heurte à aucun obstacle, qui pourrait entraîner une prise de conscience. Ainsi, la copropriétaire qui a refusé, ci-dessus, la proposition d'assurance sur les espaces communs en 2004, affirme n'avoir eu aucune information à ce sujet avant sa prise de contact avec l'ADIL de l'Orne, en 2020.

Réaliser des travaux sur une copropriété en l'absence d'un syndic

Comme évoqué précédemment, en pratique, une absence de syndic n'est pas un obstacle à la réalisation de travaux. Certains copropriétaires ont même, malgré l'absence de syndic, réalisé des travaux de grande ampleur. C'est par exemple le cas de la copropriétaire, désormais syndic bénévole, qui a suivi l'accompagnement proposé par l'ADIL de l'Orne (Exemple n°4)

Dans ces diverses situations, de la vente du logement situé en copropriété à la réalisation de travaux, les copropriétaires parviennent à mettre en place les différents projets qu'ils souhaitent mener, de la vente du logement à la réalisation de travaux, malgré l'absence d'un syndic. Le cas de

non distribution des aides de l'ANAH est le seul lors duquel une absence de syndic constitue un obstacle juridique à réalisation de ces projets. En s'abstenant d'évoquer la question ou en la considérant comme non problématique, les différents acteurs contribuent à la banalisation de l'absence de syndic au sein des représentations. En raison de ces interactions, les copropriétaires sont régulièrement convaincus de gérer correctement leur bien et considèrent qu'ils seraient au courant si une telle obligation existait. La rencontre de certains d'entre eux, notamment les notaires, apparaît comme un argument d'autorité important : « quand j'ai acheté, tout était bien fait par un notaire ». De même, conditionner la distribution des aides de l'ANAH à la présence d'un syndic contribue paradoxalement à une certaine banalisation de l'absence de syndic pour les copropriétaires qui ne souhaitent pas réaliser de travaux, en témoignant de l'existence de copropriété qui n'ont pas de syndic. En l'absence d'acteurs ayant explicitement pour mission de remédier à la carence de syndic, comme d'acteurs qui ont intérêt à ce que la situation évolue, la situation se pérennise. Les copropriétés conscientes d'elles-mêmes s'organisent sans représentant élu dans les formes, tandis que celles qui ne s'organisent pas de façon collective, quelle qu'en soit la raison, ne sont pas contraintes à se conformer à leur cadre légal.



« La différence entre la gestion des copropriétés sans syndic et de celles gérées par un syndic est plus floue qu'il n'y paraît : une copropriété peut être gérée, sans avoir de syndic élu dans les formes, tandis qu'une copropriété gérée par un syndic peut mettre en place des pratiques en marge de son cadre légal, si bien qu'en pratique, son organisation se rapproche de celle de certaines copropriétés sans syndic. »

CHAPITRE 3

UN CONTINUUM DE GESTION

Le fait d'avoir un syndic résulte de la réalisation d'une multitude de conditions, parmi lesquelles la prise de conscience de la part des copropriétaires qu'ils partagent des choses en commun, le fait de se connaître et de s'entendre, ou, a minima, de se tolérer ; le fait de construire des objectifs communs, le fait de mettre en place des moyens de les atteindre, le fait de prendre conscience que leur bâti relève du cadre juridique de la copropriété et de ce que cela implique et le fait de respecter le formalisme nécessaire pour que la copropriété soit, juridiquement, considérée comme gérée par un syndic. Ces conditions ne sauraient s'apparenter à des étapes : il n'existe pas de parcours linéaire de construction de la gestion d'une copropriété. Le fait d'avoir un syndic apparaît simplement comme la « cerise sur le gâteau »²².

Dès lors, la pertinence de la catégorisation autour de la notion de syndic doit être rediscutée. La frontière entre copropriétés gérées par un syndic et copropriétés sans syndic apparaît comme poreuse, tandis que la répartition des copropriétés des deux côtés de cette frontière est susceptible d'évoluer.

UNE FRONTIÈRE POREUSE ENTRE GESTION AVEC ET SANS SYNDIC

Comme dans les plus grandes copropriétés, « le travail du mandataire ne peut pas être envisagé indépendamment du travail « bénévole » effectué par les copropriétaires » (Lefevre et al., 2019, p.29). Cela vaut aussi, de façon plus générale, pour toute personne qui se considère et est considérée comme responsable de la copropriété par ses différents membres, quelle ait, ou non, été élue ou réélue dans les formes. Un syndic bénévole avec laquelle je me suis entretenue explique ainsi que son copropriétaire s'occupe de la partie comptabilité, car elle « n'y connaît rien ». Nous for-

22 Expression de Sylvaine Le Garrec

mulons l'hypothèse selon laquelle la place attribuée au travail bénévole prend une proportion particulièrement importante dans les petites copropriétés, notamment lorsque la gestion y est informelle, avec la délégation de tâches parfois centrales. Une personne qui se considère comme étant syndic bénévole a expliqué avoir confié la réalisation de l'immatriculation de la copropriété à une autre copropriétaire, qui est avocate. Cette répartition des missions peut prendre des formes parfois exacerbées. Ainsi, au sein de l'une des copropriétés étudiées, les tâches du syndic sont intégralement réparties entre les deux membres d'un couple : Madame s'occupe de « toute la partie administrative », tandis que Monsieur « s'occupe de l'intendance », sans que cette répartition soit perçue comme problématique par les deux personnes en charge, comme par le reste des copropriétaires.

De même, lorsque la copropriété est gérée par un syndic professionnel, la place occupée par les copropriétaires, tant dans la gestion courante qu'exceptionnelle, est particulièrement importante. Un gestionnaire de copropriété avec lequel je me suis entretenue considère que « les petites copro y a pas pire, car ils sont dans leur petit immeuble et ils considèrent finalement que leur petit immeuble, c'est leur maison », et, qu'à l'inverse, « dans les plus grandes, c'est plus impersonnel », « ils délèguent ». Dans les petites, « chacun va vouloir mettre son grain de sel », certains copropriétaires veulent tout gérer à la place du gestionnaire, alors que « deux chefs d'orchestre pour le même orchestre, ça fonctionne pas ». En conséquence, certains gestionnaires laissent les copropriétaires réaliser certaines tâches eux-mêmes directement, sans mandater d'entreprise extérieure.

En petite copro [...] quand il y a de la peinture à faire, par exemple une cage d'escalier, les copropriétaires vont vouloir le faire eux-mêmes, alors que dans les grandes, on fait systématiquement appel à un professionnel. [...] Si on voit que c'est pas dangereux, je dis bah écoutez, vous pouvez y aller. De toute façon, y a toujours des risques, dans tout. Dans ce cas, ils nous apportent la facture des matériaux. On ne rembourse pas le temps passé, mais les matériaux. J'ai le cas où dans un immeuble dès fois, c'est la propriétaire qui change l'ampoule. Elle me dit même pas qu'il y a une ampoule grillée, elle me rapporte juste la facture. Mais après, une fois que c'est fait, on est devant le fait accompli. Mais c'est vrai que normalement on devrait passer par un professionnel, qui lui a l'habilitation électrique, et cetera. [...]

Là, pendant le confinement, y a une dame qui avait repeint les portes. Le blanc était passé, y avait bien besoin, elle l'a fait elle-même, elle m'a

apporté les pots de peinture, et puis voilà. Ça fait mieux, tout le monde est content. [...]

Une gestionnaire de copropriété

La différence entre la gestion au sein des copropriétés sans syndic et de celles gérées par un syndic est plus floue qu'il n'y paraît : une copropriété peut être gérée, sans avoir de syndic élu dans les formes, tandis qu'une copropriété gérée par un syndic peut mettre en place des pratiques en marge de son cadre légal, si bien qu'en pratique, son organisation se rapproche de celle de certaines copropriétés sans syndic. De plus, les copropriétés sont des organisations dynamiques, qui sont susceptibles de basculer d'un côté à l'autre de la frontière, en fonction du contexte ou du profil des copropriétaires. D. Rodrigues parle à ce sujet d'« équilibre précaire ».

COMPLÉMENTARITÉ ET GARDE-FOUS : DES ORGANISATIONS MOUVANTES

« C'est par économie d'argent, et puis pour eux ils sont deux trois, ça s'est toujours bien passé, donc pour eux ils ont pas de raison de prendre quelqu'un de l'extérieur. En fait, quand ils font appel à nous, c'est qu'ils ont un souci. Comme là, on a récupéré une copro rue [nom de la rue], c'est parce que la mairie leur a envoyé un courrier comme quoi il y avait des morceaux de béton qui tombaient de la corniche, et qu'il fallait absolument qu'ils fassent quelque chose. Bah là, ils se retrouvent peu à pas savoir trop comment réagir. Donc là, ils se sont tournés vers l'ADIL, et l'ADIL leur précise bien à chaque fois qu'il faut nommer un syndic professionnel »

Une gestionnaire de copropriété

« Nous c'est comme ça qu'on est appelé, hein. Ils connaissent pas tous les copropriétaires ou il y a un pépin et ils arrivent pas à tomber d'accord, donc on est là vraiment pour être l'intermédiaire. »

Une gestionnaire de copropriété

Tant que la copropriété ne rencontre pas de difficulté majeure, la gestion peut se faire en interne, par un syndic bénévole, élu dans les formes, comme de façon informelle. A l'inverse, en cas de souci majeur, la copropriété quitte son mode de gestion interne, et est gérée par un syndic professionnel, c'est-à-dire par « quelqu'un de l'extérieur ». De même, tant que la copropriété n'est pas gérée par un syndic professionnel, elle peut basculer très rapidement et facilement d'une gestion formelle à une gestion informelle, avec, par exemple, la non réélection du syndic bénévole à la fin de son mandat, tandis que celui-ci continue d'exercer. Nous formulons donc l'hypothèse que les petites copropriétés gérées en interne sont des organisations dynamiques et mouvantes, dont la gestion est susceptible d'évoluer rapidement. Ainsi, si dans les plus grandes copropriétés, « ces règles ont un caractère instituant. Elles s'imposent aux copropriétaires ou aux habitants ; elles sont routinisées et pérennes » (Lefevre et al., 2019, p. 22), dans les petites copropriétés, la pérennité d'une gestion bénévole en interne réside dans les liens qu'il existe entre les copropriétaires. Une mutation est dès lors susceptible de faire totalement évoluer, voire s'écrouler tout le système. Si le syndic bénévole, élu formellement, n'est plus capable d'assumer ses fonctions, la copropriété est susceptible de se désorganiser rapidement. A l'inverse, l'arrivée d'un copropriétaire conscient du cadre légal et de ses implications peut entraîner un retour à une gestion légale.

EXCLUSION DU CONTINUUM ET RENFORCEMENT DES INÉGALITÉS : LE CAS DES COPROPRIÉTÉS INCAPABLES DE S'ORGANISER

En pratique, certaines copropriétés sont toutefois exclues du continuum de gestion. Ces copropriétés sont celles qui concentrent le plus de difficultés, et qui n'arrivent pas à s'organiser collectivement, que ce soit parce que les copropriétaires n'ont pas les ressources nécessaires à l'entretien de leur bien, parce que les copropriétaires sont en situation de conflit ou parce que les copropriétaires ne se connaissent pas et ne savent pas comment entrer en contact les uns avec les autres, comme c'est le cas lorsqu'il y a des lots vacants.

Conditionner la distribution des aides au niveau national, notamment des aides de l'ANAH, à la présence d'un syndic, a pour conséquence, en pratique, l'exclusion de ces copropriétés du dispositif, alors même que cer-

taines d'entre elles concentrent d'importantes difficultés. Ainsi, les copropriétaires qui n'ont pas suffisamment de capital économique pour payer un syndic professionnel font aussi partie de ceux pour qui les aides sont une condition sine qua non de la réalisation de travaux. Il existe à l'inverse parfois un copropriétaire prêt à payer l'intégralité du reste à charge pour réaliser les travaux sur le bâti, car il possède une grande majorité du bâti ou n'a pas conscience d'être en copropriété. Alors que les travaux pourraient être réalisés et financés, la situation est bloquée par les modalités de distribution des aides. Ce dispositif consacre donc les inégalités, en permettant la réorganisation des copropriétés qui sont capables de le faire. Il est à l'origine d'un sentiment d'injustice fort chez certains copropriétaires, notamment parmi ceux qui sont prêts à financer l'intégralité des travaux.

CONCLUSION



« Il apparaît nécessaire de sortir de la distinction binaire entre copropriété sans syndic et copropriété ayant un syndic élu dans les formes. »

REPENSER LA CATÉGORISATION DES COPROPRIÉTÉS DE FLERS AGGLO

UNE PLURALITÉ DE CONFIGURATIONS

Ce mémoire entre dans la boîte noire des petites copropriétés sans syndic, jusqu'ici inétudiées. L'étude des copropriétés sans syndic constitue un exemple de plus du fait que les petites copropriétés ne peuvent être réduites à leur définition juridique, puisque la copropriété « s'actualise au travers de pratiques » (Lefevre et al., 2019, p. 22). En effet, une absence de gestion légale n'est pas synonyme d'une absence de gestion. Certaines copropriétés sans syndic sont gérées, d'autres ne le sont pas.

Comme nous l'avons vu, le travail de terrain effectué à Flers Agglo met en lumière une pluralité de profils, résumée dans le tableau page suivante.

	COPROPRIETE DONT LES COPROPRIETAIRES SE CROIENT EN MONOPROPRIETE		COPROPRIÉTÉ DONT À ÉMERGER	
	Dont les copropriétaires se croient en monopropriété	Gérée de façon fragmentée en l'absence de conscience commune	En conflit	Semi-vacante
Présence d'un interlocuteur désigné	OUI	NON	NON	
Réalisation de travaux	OUI	NON	NON	
Sentiment de partager des choses en commun avec ses copropriétaires	NON		OUI	Variable
Sentiment d'appartenance au cadre de la copropriété	NON		Variable	Variable
Pense bien faire	OUI		Variable	?

Tableau résumé des profils types des copropriétés sans syndic à Flers Agglo.

NE PARVIENT PAS UN COLLECTIF	COPROPRIETE SEMI- CONSCIENTE	COPROPRIETE CONSCIENTE	
Intégralement vacante	Dont les copropriétaires se savent en copropriété, mais ne connaissent pas le cadre juridique associé	Qui croit se conformer à son cadre juridique	Qui choisit de ne pas se conformer à son cadre juridique
	NON	OUI	Variable
	OUI	OUI	OUI
Variable	OUI		
Variable	NON	OUI	
?	OUI	OUI	NON

Plusieurs variables explicatives de cette pluralité se dégagent à l'issue de notre travail de terrain, brièvement synthétisées dans le tableau ci-dessous :

	Conscience de l'existence de la copropriété	Volonté de s'impliquer dans la copropriété	Capacité à s'impliquer dans la copropriété
Caractéristiques du bâti de la copropriété	Existence de parties communes « visibles »	Nature du lot (logement/commerce/parking)	
	Nombre de lots		
Caractéristiques individuelles des copropriétaires	Capital culturel et juridique	Occupation du lot (occupé/vacant ; locataire/propriétaire)	Temps et capital économique
Caractéristiques du collectif	Nombre de copropriétaires		Relations interpersonnelles

Tableau résumé des variables dont les valeurs adoptées ont une conséquence sur la présence d'une organisation légale à Flers Agglo.

CATÉGORISER LES COPROPRIÉTÉS DE FLERS AGGLO SELON LES REPRÉSENTATIONS DE LEURS COPROPRIÉTAIRES

Puisqu'un grand nombre de copropriétaires ne sont pas conscients du caractère obligatoire du syndic ou ne sont pas en capacité d'avoir un syndic formel, une copropriété sans syndic ne saurait être réduite à une copropriété non gérée. Il apparaît donc comme nécessaire de sortir de la distinction binaire entre copropriété sans syndic et copropriété ayant un syndic élu dans les formes. Ces copropriétés semblent ainsi s'inscrire dans un continuum de gestion, des copropriétés non gérées aux copropriétés gérées, que cette gestion soit respectueuse, ou non, du cadre légal de la

copropriété. Cette inscription au sein d'un continuum, qui inclut tant les copropriétés sans syndic que les copropriétés qui ont un syndic, nous invite à proposer une nouvelle typologie selon un nouveau critère.

Nous formulons l'hypothèse qu'un critère important, autant pour le niveau de gestion et d'implication dans la gestion des parties communes que pour le respect du formalisme légal qui en découle, est le **niveau de conscience d'être en copropriété**. Celui-ci inclue autant la conscience de partager des choses en commun, que la conscience du fait qu'il existe un cadre juridique associé à la présence de ces espaces communs. Pour cela, nous supposons que la présence d'espaces communs (portes, cages d'escalier, ...) comme d'équipements communs (garage, chauffage, ...), ainsi que la taille de la copropriété sont des facteurs importants. Ce n'est pas le nombre réel de copropriétaires qui importe, mais les représentations qui leur sont associées. Ainsi, les boutiques sont régulièrement exclues, tant par les propriétaires que par elles-mêmes, des représentations relatives à la copropriété. Leur posture est en cela assimilable à la posture dedans-dehors des pavillons étudiés par Lefeuvre (1999), puisqu'elles font partie de la copropriété, sans toutefois faire usage de la totalité de ses parties communes. La taille de la copropriété ne saurait toutefois être le seul facteur du niveau de conscience. Comme l'écrit Lefeuvre, « l'influence du nombre ne peut s'exercer que par la médiation des représentations qu'en ont les acteurs » (1999, p. 88).

Au minimum trois types de profils se dégagent parmi les copropriétés étudiées. Ces profils ont été construits à partir de l'étude des copropriétés immatriculées comme sans syndic, ainsi que d'entretiens avec des syndicats professionnels. Bien que présentes dans cette typologie, les copropriétés immatriculées comme gérées par un syndic, n'ont pas été étudiées de façon approfondie. Cette typologie n'a dès lors pas vocation à être exhaustive, mais simplement à venir nuancer l'idée qu'il existerait un unique mode de fonctionnement des copropriétés sans syndic et, a fortiori, des petites copropriétés. Il convient de plus de rappeler que ces profils donnent nécessairement une vision schématisée de la réalité, et ne rendent notamment pas compte de la pluralité de représentations qu'il peut exister au sein d'une copropriété.

Chacune de ces catégories est susceptible de connaître, de façon conjoncturelle ou structurelle, une situation de conflit entre ses copropriétaires, de la vacance sur certains lots, ou une incapacité provisoire ou durable à avancer les fonds nécessaires à l'entretien du bâti, de la part d'un ou plusieurs copropriétaires.

La quasi non copropriété ou copropriété sans « communs »

Une quasi non copropriété peut être composée de deux lots ou plus, mais comporte généralement deux copropriétaires. Les copropriétaires ne partagent que peu voire pas de parties communes, à l'exception du toit et des murs. Ils n'ont pas d'équipement commun et donc pas de facture commune. Si les copropriétaires partagent des parties communes, celles-ci font l'objet d'appropriations fortes et tendent à être considérées comme la propriété de l'un d'entre eux. Leurs entrées voire leurs adresses postales peuvent être distinctes, amenant à des contacts réduits entre les copropriétaires. Les copropriétaires n'ont pas conscience de faire partie d'un ensemble, et n'ont, par conséquent, pas d'assurance sur le bâti. Les travaux sont réalisés sans concertation : un des copropriétaires peut par exemple être amené à réaliser à ses frais l'intégralité des travaux sur le bâti, considérant qu'ils relèvent de sa propriété. Les travaux peuvent aussi être réalisés de façon totalement indépendante. Les copropriétés composées uniquement d'un lot à usage d'habitation et d'un lot à usage commercial en sont un exemple récurrent.

Ici, la copropriété n'est définie que par deux de ses trois dimensions (Simon, 2022) : le critère juridique et la présence d'espaces d'un toit et de murs en commun. En l'absence de conscience commune, les copropriétés de cette catégorie ne sauraient être considérées comme des organisations.

La micro-copropriété ou copropriété interpersonnelle

La micro-copropriété est constituée généralement de deux ou trois copropriétaires conscients de posséder des choses en commun : hall, entrée, voire simplement toit et murs. Pour autant, les copropriétaires ne sont pas conscients du cadre légal associé à cette possession en commun. Ils considèrent ainsi que parce qu'ils sont peu nombreux, les obligations relatives à la copropriété ne s'appliquent pas à eux. Les travaux sur le bâti sont perçus comme relevant de la responsabilité de tous les copropriétaires. Le mode de décision est dès lors collectif, avec une répartition des tâches en fonction des ressources (temps, capital économique, capital culturel) et de l'implication de chacun. La copropriété n'a souvent pas d'interlocuteur principal. L'accord de chacun est une condition sine qua non de la réalisation de travaux. A l'inverse de ce qu'il se passe dans les grandes copropriétés, les règles qui sont mises en place ne s'imposent pas aux copropriétaires. Le nombre restreint de copropriétaires rend possible une organisation basée sur la confiance. Cette confiance est interpersonnelle, et basée sur la connaissance de l'autre. Elle est à construire à chaque mutation : un changement de copropriétaire peut faire s'écrouler tout le sys-

tème, si les relations ne sont pas bonnes, ou si celui-ci n'a pas la volonté ou la capacité de s'impliquer dans son logement. L'organisation se confond donc avec les relations interpersonnelles.

La petite copropriété ou copropriété à l'organisation distincte

Les petites copropriétés sont composées du plus grand nombre de copropriétaire. Ces copropriétés sont celles que les syndic professionnels envisagent de prendre en charge. A partir de cinq copropriétaires, elles ont parfois un conseil syndical. Les copropriétaires sont conscients de partager des choses en commun et du fait que cela induit d'autres obligations, que ce soit pour la gestion courante ou exceptionnelle, ou en termes d'assurance. Ils confondent toutefois la notion de syndic avec le métier de syndic professionnel, sans nécessairement avoir les moyens de payer un syndic professionnel ou de constituer un syndic bénévole qui réalise ses missions dans les formes. L'organisation de la copropriété repose sur des processus de délégation et de hiérarchisation, l'amenant à se distinguer des relations interpersonnelles, pour se superposer à celles-ci. Le plus souvent, ces copropriétés ont un gestionnaire référent, bien que pas forcément élu dans les formes, voire parfois même autodésigné. Celui-ci s'occupe au moins de la gestion courante, et notamment de répartir les charges entre les différents copropriétaires. Les copropriétaires des petites copropriétés font régulièrement appel au droit pour légitimer leurs décisions, par exemple pour répartir entre les copropriétaires le coût des mensualités de l'assurance sur le bâti.

Les petites copropriétés ont des dynamiques d'organisation plurielles et changeantes, qui vont de l'organisation informelle à l'organisation formelle, selon une palette de nuances. L'organisation de ces copropriétés est susceptible d'évoluer au cours du temps, avec notamment la possible réorganisation légale de la copropriété et le potentiel passage à une gestion par un syndic professionnel, dont les frais peuvent être répartis entre un plus nombre de copropriétaires.

	La quasi non-co-propriété	La micro-co-propriété	La petite copropriété
Présence de parties communes (hors toit et murs)	Quelques rares parties communes, voire pas	OUI	OUI
Conscience de faire partie d'un ensemble	NON	OUI	OUI
Conscience qu'il existe des obligations qui découlent de ce cadre	X	NON	OUI
Mode de décision	Individuel	Accord de tous	Désignation d'un interlocuteur/présence d'une personne plus investie que les autres
Caractéristiques de l'organisation	Aucune organisation	Organisation indistincte des relations interpersonnelles	Organisation qui se superpose aux relations interpersonnelles

Tableau résumé des principales caractéristiques des catégories de copropriété présentes à Flers Agglo.

Nous formulons l'hypothèse qu'il y existe un seuil à partir duquel la norme juridique se confond avec la norme sociale. Ce seuil est lié au contexte social, urbain et économique du territoire. En dessous de ce seuil, la loi ne constitue pas la norme, notamment car une partie significative des copropriétaires n'a pas conscience de partager des choses en commun. A partir de ce seuil, les copropriétaires ont au minimum conscience d'être en copropriété, même si cela ne signifie pas une totale conscience des implications de ce statut.

Ces conclusions doivent cependant être nuancées par des limites inhérentes à cette recherche. Le choix du sujet, du terrain, comme les hypothèses de départ résultent directement de la collaboration avec l'ADIL de l'Orne.

De plus, seules les copropriétés sans syndic sont étudiées, ce qui revient à n'étudier que les copropriétés qui n'ont rencontré aucun obstacle ou blocage dans leur parcours, en invisibilisant celles qui ont pris un syndic professionnel ou bénévole suite à un de ces blocages. Par ailleurs, l'essentiel du travail de terrain a été effectué à partir d'extractions du Registre national des copropriétés, qui n'intègre qu'une partie des copropriétés sans syndic. Il serait par conséquent intéressant de compléter ce travail par une étude des copropriétés hors registre, ce que la durée de ce travail n'a pas permis.

Le terrain ne porte de même que sur une seule agglomération, dont Flers, la ville sur laquelle porte l'essentiel du terrain, est une petite ville de 15 000 habitants. La petite taille des copropriétés est une caractéristique de la ville. Un travail comparatif est désormais nécessaire pour mieux distinguer les effets de contexte de ceux propres aux copropriétés sans syndic, et pour parvenir à mieux identifier l'articulation entre copropriétés sans syndic et petites copropriétés.

Par ailleurs, en proposant des typologies et qualifications alternatives et en ne se basant que sur un travail de terrain exploratoire, ce mémoire donne, malgré lui, une vision homogénéisante des représentations des copropriétaires, alors que celles-ci sont plurielles. Première approche du sujet, ces premiers éléments doivent donc être complétés par un travail qualitatif ciblé sur un nombre restreint de copropriétés, au-delà du travail exploratoire, pour rendre compte des rapports de force et de l'organisation au sein des copropriétés sans syndic.

BIBLIOGRAPHIE

TRAVAUX DE RECHERCHE

Bourdieu Pierre. *La distinction critique sociale du jugement*. Paris: Editions de Minuit : Maison des sciences de l'homme, 2012.

Costil Mathilde. « L'habitat indigne aux portes de Paris : le cas de Saint-Denis, entre idéal et realpolitik ». *Hérodote* 162, no 3, 2016.

Courbebaisse Audrey et Pommier Marianne. « Vieillir chez soi: Formes spatiales et sociales propices au maintien à domicile des personnes âgées dans les grands ensembles, le cas toulousain ». *Cahiers de la recherche architecturale, urbaine et paysagère*, n° 8, 2020.

Djaoui Elian. « Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils ». *Les chantiers Leroy Merlin Source*, 2016.

Djaoui Elian et Soichet Hortense. « Les espaces intermédiaires. Volet 2/ Privatisation, détournement, transgression : les usages non prévus des équipements dans l'habitat collectif ». *Les chantiers Leroy Merlin Source*, 2016.

Hughes Everett Cherrington. *Men and Their Work*. Nielsen Bookdata, 2015.

Le Garrec Sylvaine. « Mise en place et expérimentation d'une animation et d'un accompagnement en direction des habitants des petites copropriétés fragiles », 2021.

Lefeuvre Marie-Pierre. *La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance*. Collection Société et territoire. La Tour d'Aigues: Aube, 1999.

Lefeuvre Marie-Pierre, Chaigneau Gaël, Elie Lucie, François Camille, Leone Flavia, Melot Romain et Schijman Emilia. « La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, «les mondes sociaux de la copropriété ». *Plan Urbanisme Construction Architecture*, décembre 2019.

Lepoutre David. « Histoire d'un immeuble haussmannien. Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois ». *Revue française de sociologie*, vol. 51, no 2, p.21 58, 2010.

Olson, Mancur. *Logique de l'action collective*. Paris: Presses universitaires de France, 1987.

Reynaud, Paul. *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers: essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques*. Paris: Documentation française, 1978.

Simon, Eva. « Copropriétés. Panorama des recherches en sciences sociales. Cahier Copropriétés n°1 ». *Plan Urbanisme Construction Architecture*, 2022.

Weber, Max. *Économie et société. Les catégories de la sociologie*. 2010e éd. Paris: Pocket, 1922.

SOURCES

Données statistiques

INSEE. Dossier complet, Intercommunalité- Métropole de CA Flers Agglo (200035814). Paru le 29/09/2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200035814>

INSEE. Dossier complet, Commune de Flers, 61169. Paru le 29/09/2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-61169#chiffre-cle-3>

Insee Références, édition 2017 - Fiches - Propriétaires occupants. LOG-FRA17h3_F3.3 (1).pdf

Meilleurs Agents. « Prix immobilier à Flers (61100) - Estimations de prix MeilleursAgents au 1er novembre 2021 ». Consulté le 22 novembre 2021. <https://www.meilleursagents.com/>.

Meilleurs Agents. « Prix immobilier à la location à Flers (61100) - Estimations de prix MeilleursAgents au 1er novembre 2021 ». Consulté le 22 novembre 2021. <https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/location/basse-normandie/orne/flers/610169.htm>.

Textes juridiques

Code civil des français. Paris: Bibliothèque nationale de France, département Centre technique du livre, F-18383, 1804. <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k1061517>.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 décembre 2016, 14-27.986 15-16.494, Publié au bulletin

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Question N°101153 de Mme Robin-Rodrigo Chantal (Socialiste, radical, citoyen et divers gauches - Hautes Pyrénées). Ministère interrogé : Logement. Ministère attributaire : Logement. Question publiée au JO le : 01/03/2021 page : 1928. Réponse publiée au JO le : 27/09/2021 page : 10391.

Autres

Service Public. « À quoi sert l'immatriculation des copropriétés ? », 27 octobre 2020. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32058>.

Dalloz. « Copropriétés à deux - Fiches d'orientation », septembre 2020. <https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=DZ%2FOA-SIS%2F001814>.

Delmas, Stéphanie. « 4 copropriétés sur 10 privées d'aides de l'Anah, faute d'immatriculation ». Le Particulier, 24 mars 2021. <https://leparticulier.lefigaro.fr/article/4-coproprietes-sur-10-ne-beneficieront-pas-d-aides-de-l-anah-faute-d-immatriculation>.

Association des responsables de copropriétés. « Diagnostic Technique Global (DTG) ». Consulté le 17 novembre 2021. <https://arc-copro.fr/documentation/diagnostic-technique-global-dtg>.

ANIL. « La vente d'un lot dans une copropriété sans syndic ne constitue pas un vice caché ». Consulté le 17 novembre 2021. <https://www.anil.org/jurisprudences-vente-lot-sans-syndic/>.

ADIL de Paris. « Les acteurs de la copropriété - ADIL », 17 novembre 2021. <https://www.adil75.org/ladil-de-paris/copropriete-travaux-renovation-energetique/les-acteurs-de-la-copropriete/>.

L'Union sociale pour l'habitat. « Loi ÉLAN : le régime spécifique des petites copropriétés et des copropriétés à deux ». L'Union sociale pour l'habitat, 22 octobre 2020. <https://www.union-habitat.org/actualites/loi-elan-le-regime-specifique-des-petites-coproprietes-et-des-coproprietes-deux>.

Nédelec, Gwénaëlle. « La copropriété ». Formation juridique, 28 mai 2021.

Dalloz. « Petites copropriétés - Fiches d'orientation », septembre 2020. <https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=DZ%2FOA-SIS%2F001815>.

Flers Agglo. « Visite de sites "Villes de la reconstruction" Jeudi 12 septembre 2019- Un renforcement de l'attractivité pour le centre-ville de Flers », s. d.

COPROPRIÉTÉS

LES PETITES COPROPRIÉTÉS SANS SYNDIC UNE CATÉGORISATION PERTINENTE ?

Partant des copropriétés de Flers Agglomération présentes dans les statistiques publiques, ce cahier s'interroge sur ce qu'est une petite copropriété, et ce qu'est une copropriété sans syndic.

Les petites copropriétés s'organisent différemment, entre elles et dans le temps, selon la conscience qu'ont leurs copropriétaires de partager des parties communes, mais aussi leurs capacités et leurs volontés à les gérer collectivement.

Dans ces petites copropriétés, l'absence de syndic formel apparaît comme un parcours sans embûche – parcours qui n'est pas synonyme d'absence de gestion. Ce cahier conforte ainsi les recherches montrant que les copropriétés ne peuvent être réduites à leur définition juridique, et propose des premiers éléments pour catégoriser les petites copropriétés et les copropriétés n'ayant pas officiellement de syndic. Un nouveau critère - le niveau de conscience d'être en copropriété - y apparaît central.

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.