

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
Ministère du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité



Appel à propositions de recherche

Copropriétés : vers une transition juridique ?

Date de lancement de la consultation : 12 octobre 2015
Date limite de remise des projets : 20 novembre 2015

Plan Urbanisme Construction Architecture
DGALN
25^{ème} étage - Tour Pascal B
92055 La Défense cedex

www.urbanisme-puca.gouv.fr

Responsable du programme de recherche sur les Copropriétés :
Pascal LEMONNIER

Chargée du projet de recherche :
Martine VERNHES :
martine.vernhes@developpement-durable.gouv.fr
Tél : 01 40 81 97 41

Secrétariat administratif
Cécile MONE
cecile.mone@developpement-durable.gouv.fr
Tél: 01 40 81 24 37

Calendrier

Date de lancement de la consultation : 12 octobre 2015

Date limite de dépôt des propositions : 20 novembre 2015

Copropriétés : vers une transition juridique ?

Le 10 juillet 1965, la France s'est dotée d'une loi fondatrice fixant le statut des immeubles en copropriété. La copropriété y est définie comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes » (article 1er).

La loi prévoit la préservation des droits de chaque copropriétaire, l'organisation de la gestion et de l'administration de l'immeuble notamment par la définition des prérogatives de l'assemblée, du syndic et du conseil syndical et la détermination des règles de majorité. Aujourd'hui, 8,4 millions de logements, soit près du tiers du parc national, sont soumis à ce cadre juridique, soucieux d'un équilibre entre les droits individuels et l'intérêt collectif.

En cinquante ans, la loi a connu une quarantaine de modifications pour adapter le régime des copropriétés à l'évolution des enjeux économiques, sociaux et environnementaux tout en tenant compte des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre, des apports de la doctrine et de la jurisprudence. Durant cette période, le nombre d'articles de la loi est passé de quarante huit à cent sept.

Les textes relatifs à la copropriété sont arborescents et complexes. Il en résulte selon les mots du Président de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, Franck Terrier, un contentieux inépuisable également marqué par la pugnacité des plaideurs au procès, soucieux de leurs droits de « propriétaires » tant sur les parties privatives que sur les parties communes. Les copropriétaires oublient parfois qu'ils font partie d'une collectivité régie par une assemblée générale.

Aujourd'hui, la loi permet aux copropriétés d'organiser leur gestion courante mais la situation des copropriétés face au gros entretien et à la gestion patrimoniale à moyen et long terme se révèle plus délicate et elle n'est pas uniforme. Elle dépend de plusieurs paramètres tels que l'ampleur des travaux nécessaires, les spécificités de l'immeuble, la gestion et le fonctionnement de la copropriété, mais aussi des caractéristiques individuelles des copropriétaires y compris leurs capacités financières.

Ainsi, lorsque le coût des travaux dépasse 5% de la valeur des lots privatifs, la mise en œuvre d'une gestion patrimoniale rencontre des difficultés. Des reports de décision ou des décisions inadaptées sont couramment observés, ainsi que la fragilisation de la situation financière de la copropriété. Indépendamment du coût relatif des travaux, tout contexte suspicieux entre les copropriétaires ou entre le syndic et les copropriétaires entrave la prise de décision.

Comment faire face à une telle situation?

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a ouvert de nouvelles perspectives en rendant obligatoire le diagnostic technique global, en renforçant l'information à l'acquéreur en cas de vente d'un lot, en abaissant le seuil de la majorité pour prendre les décisions relatives à la réalisation de travaux mais aussi en imposant l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour la copropriété ainsi que l'immatriculation des copropriétés.

Les nouvelles dispositions législatives s'inscrivent dans le prolongement des évolutions précédentes de la loi du 10 juillet 1965. Accompagnées de mesures incitatives, sont-elles à même de résoudre les causes des dysfonctionnements repérés? Vont-elles mettre en mouvement les copropriétés nécessitant des travaux d'économie d'énergie et de gros entretien tout en assurant un équilibre entre le droit individuel et les besoins de gestion collective ?

Les principales difficultés rencontrées portent sur la question des travaux de gros entretien à prévoir sur les parties communes, propriété indivise. La gouvernance organisée autour d'une assemblée souveraine se réunissant une fois par an, d'un syndic mandataire et d'un conseil syndical consultatif est-elle adaptée ?

Le contrôle de gestion confié au conseil syndical apparaît-il suffisant et à même de créer un climat de confiance nécessaire au bon fonctionnement et à la prise de décision dans les copropriétés ?

Au-delà de ces récentes avancées, le socle juridique actuel constitue-t-il un frein à la rénovation des immeubles collectifs privés, indispensable pour maintenir les immeubles en bon état et assurer la transition énergétique de notre pays ?

Pour répondre aux difficultés récurrentes et renforcer les effets des dernières modifications de la loi, il apparaît utile de solliciter la recherche afin de repenser le cadre juridique, au-delà des efforts déployés et des avancées engagées par les acteurs publics et privés.

Cet appel à propositions de recherche du PUCA prévoit, dans le cadre de la transition énergétique, à la lumière de l'expérience d'autres pays, une exploration des pistes de modification du cadre juridique visant à faciliter la remise en état des immeubles selon une dynamique de projet collectif adaptée aux immeubles et aux ménages concernés.

OBJET DE LA RECHERCHE

Quelle est la pertinence actuelle du cadre juridique des copropriétés et son adéquation aux attentes de notre société comme aux besoins des immeubles ? En élargissant le champ d'investigation aux pays étrangers, comment sont organisées les copropriétés et avec quelles professions ? Quelles ont été les dispositions prises pour adapter les textes aux nouveaux enjeux économiques, sociaux et environnementaux portés par les copropriétés, notamment pour engager les travaux nécessaires avec le maximum de consensus ? Comment faciliter la mise en synergie de l'ensemble des initiatives et ressources mobilisables ?

L'hypothèse avancée selon laquelle le cadre juridique français établi aurait des effets induits allant à l'encontre de la capacité du copropriétaire à intervenir pour protéger et

entretenir son patrimoine est-elle vérifiée ou non ? Les modifications de la loi de 1965 ont tenté de rapprocher les principes légaux des pratiques. Le cadre juridique existant aujourd'hui intégrant les dernières modifications répond-t-il suffisamment ou non aux besoins de la copropriété. Si non, quelles seraient les avancées possibles à prévoir pour éviter aux immeubles le risque de tomber dans la spirale de la dégradation et faciliter la réalisation des travaux nécessaires tout en veillant au reste à vivre des habitants ?

Est-il possible de développer une dynamique de changement ?

Il s'agit de se saisir du sujet de manière globale pour rechercher un cadre juridique préservant les droits fondamentaux individuels tout en prévoyant un dispositif de gouvernance susceptible d'organiser une saine gestion patrimoniale avec suffisamment de souplesse pour s'adapter à la diversité des ensembles immobiliers et des profils de copropriétaires.

A partir des conditions juridiques existantes et des dysfonctionnements observés dans les copropriétés, les travaux de recherche développeront une approche globale de la copropriété tant sur le plan juridique que sur les plans fonctionnel, économique ou sociologique.

Pour éclairer les travaux, la situation et les organisations proches du système français sur le plan juridique dans les pays étrangers seront analysées.

Les propositions présentées proposeront des hypothèses d'évolution du cadre juridique. Il s'agira de répondre aux dysfonctionnements et aux besoins de la copropriété d'aujourd'hui en proposant un cadre juridique assurant un juste équilibre entre le droit individuel et le droit collectif.

La ligne directrice des travaux sera « la loi au service du citoyen et de la société » Aussi, la démarche attendue s'appuiera sur la réalité du terrain. Les projets étudiés devront respecter la règle « des 3 u » : être utiles, utilisables... pour pouvoir être utilisés.

Les objectifs et les résultats attendus seront précisés de même, les conditions de mise en œuvre, les avantages et les inconvénients ainsi que les éventuels effets induits des mesures envisagées.

La faisabilité des hypothèses sera analysée, de même que les difficultés et risques associés du point de vue juridique mais aussi en termes de gouvernance et de fonctionnement de la copropriété, de gestion économique et de positionnement des principaux acteurs : copropriétaire, conseil syndical, syndic...

Enfin, la recherche s'attachera à vérifier la cohérence globale des évolutions proposées et décrira les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de l'évolution du cadre juridique ;

Il s'agira ainsi de répondre simultanément aux objectifs suivants :

- Comment concilier les droits fondamentaux des copropriétaires et les besoins des copropriétés ?
- Quelles seraient les évolutions du cadre juridique à prévoir pour optimiser la gouvernance des copropriétés ?
- Comment répondre à la diversité des situations et aux évolutions prévisibles des besoins ?
- Comment mieux contrôler et alerter pour éviter les dérives constatées ?
- Comment assurer les besoins de cohérence, de clarté, de transparence mais aussi de compétence pour optimiser la gouvernance ?

Deux axes de questionnement interdépendants structurent la recherche :

1. Les copropriétés à l'étranger : quels enseignements ?
2. Une transition juridique possible est-elle souhaitable et possible ?

AXE 1 LES COPROPRIETES A L'ETRANGER : QUELS ENSEIGNEMENTS ?

Afin d'enrichir les réflexions, il sera procédé à des travaux de benchmarking et à une analyse du statut, de la gestion, du fonctionnement des copropriétés dans quelques pays, présentant un cadre juridique conciliant les droits des copropriétaires et les besoins des copropriétés. Il peut s'agir de pays européens ou encore d'Amérique du Nord où les règles juridiques de la coopérative sont différentes de celles du condominium.

Les travaux de recherche viseront, dans une première phase, à donner des éléments de connaissance et d'analyse sur les copropriétés notamment sur l'état du bâti et sur les différents acteurs qui œuvrent dans ce domaine. Ainsi, les professions de ces acteurs sont-elles différentes de leurs homologues françaises ? Quelles sont leurs spécificités ? Existe-t-il une coordination nationale pour chaque profession et pour l'ensemble de ces professions ? Quelle est la portée de l'action des associations concernées ?

Un éclairage particulier sera porté sur les dispositions qui favorisent des travaux nécessaires à la préservation du bâti et à son amélioration dans le cadre de la transition énergétique en relevant les dispositions transitoires ou les évolutions qui ont permis leur mise en place et aussi sur les actions efficaces qui les ont accompagnées en mettant en évidence leurs avantages et leurs inconvénients. Ainsi, quelles sont les modalités de gestion et de fonctionnement de la copropriété intéressantes à connaître ? Quelles sont les actions menées visant la sensibilisation et la formation des copropriétaires à l'entretien de leur immeuble ? Quels sont les processus de concertation et de négociation visant à satisfaire les différentes parties prenantes à l'échelle de chaque copropriété ou à l'échelle d'un périmètre de projet ? Les travaux auront à cerner et à analyser les « bonnes pratiques » et les actions efficaces à même de développer une logique de projet collectif.

Une étude des copropriétés françaises présentant une situation saine et pérenne permettra de déterminer les éléments positifs du cadre légal actuel, ainsi qu'au-delà, les modalités prévues dans le cas particulier de l'habitat participatif s'appuyant sur une dynamique de projet.

Quelles sont les réponses satisfaisantes aux questions faisant l'objet du second axe de la recherche ?

AXE 2. UNE TRANSITION DU CADRE JURIDIQUE ?

Les trois hypothèses d'évolution qui feront l'objet de travaux sont interdépendantes. Elles pourront être complétées, amendées et d'autres propositions pourront être développées. Les propositions seront étudiées jusque dans leur mise en œuvre en insistant sur les modalités nécessaires à prévoir pour garantir une transition juridique sans effets de rupture.

2.1. La révision de la structure juridique

Il s'agit de considérer la copropriété comme un patrimoine immobilier commun et d'en favoriser l'entretien.

Comment assurer la réactivité indispensable à la gestion et la prise de conscience du bien commun par les copropriétaires ? Les propositions suivantes, seront analysées et leur mise en œuvre sera étudiée. D'autres propositions peuvent être suggérées et faire aussi l'objet de travaux de recherche :

- ❖ Regrouper l'indivision et le syndicat des copropriétaires, pour constituer une véritable personnalité morale, réellement maître d'ouvrage puisque propriétaire des biens communs à entretenir ce qui permettrait d'organiser une véritable gestion patrimoniale ;
- ❖ Introduire la notion d'investissement, d'amortissement et de gestion du patrimoine dans la comptabilité de la copropriété. Ainsi, les travaux ne seraient plus considérés par les copropriétaires comme des dépenses mais comme des opérations d'investissement programmées qui valorisent le patrimoine ;
- ❖ Simplifier le périmètre des parties communes et parties privatives. A titre d'exemple, il s'agirait de définir l'enveloppe extérieure d'un bâtiment en tant que partie commune, y compris les fenêtres, ce qui donnerait une véritable cohérence aux travaux de rénovation énergétique et garantirait l'harmonie générale du bâtiment ;
- ❖ Remplacer la « transparence fiscale » répartie sur chaque contribuable, par une personnalité fiscale collective ce qui faciliterait les relations avec l'administration tant pour l'application de mesures promotionnelles que pour d'éventuelles coercitions ou sanctions ;
- ❖ Innover en droit de la propriété : si l'on a su distinguer la nue propriété et le droit d'usage peut-on imaginer de distinguer en ce qui concerne les biens en copropriété, la propriété individuelle et la propriété collective ?
- ❖ Redonner aux copropriétaires l'envie de participer à la gestion de leur bien commun et faciliter la mobilisation des copropriétaires autour de projets collectifs communs.

Ainsi, à titre d'exemple, que penser de l'hypothèse de la création d'une structure juridique de la copropriété autour des principes suivants :

- Les membres de la copropriété sont et restent les propriétaires des lots privatifs ;
- La copropriété dispose d'une comptabilité indépendante dans laquelle les composants de son patrimoine, les parties communes, sont inscrites à l'actif et sont gérées à travers des mécanismes classiques d'immobilisation et d'amortissement ;
- L'intégralité du clos et du couvert, y compris les fenêtres et les volets est-elle incluse dans le patrimoine commun ?

2.2 L'évolution de la gouvernance

Comment assurer la réactivité indispensable de la gouvernance en matière de grosses réparations comme de travaux d'économie d'énergie et la prise de conscience de la

nécessité de préserver le bien commun par les copropriétaires ?

L'hypothèse ici avancée est que la création d'une entité interne de gouvernance spécifique pouvant correspondre au conseil syndical ou à un bureau type ASL constituerait une réponse aux difficultés constatées dans les copropriétés. Il s'agirait :

- ❖ d'organiser la gouvernance autour d'une assemblée de copropriétaires et de cet organe de direction interne élu par l'assemblée, responsable de la gestion courante et de la programmation de la gestion patrimoniale, le président de cette entité serait ainsi le représentant légal de la copropriété ;
- ❖ de développer la qualité de la gestion par l'appel à des professionnels tels que le syndic, un architecte, un BET, auxquels le conseil syndical confierait des missions. Au titre de ces missions techniques et de gestion courante, il s'agirait de renforcer l'analyse des dépenses à la charge des copropriétaires car l'incertitude est source de réactions négatives et un consensus pourrait être recherché. Contrairement à la mission actuelle du syndic, l'externalisation des missions serait envisagée «à la carte» afin de prendre en compte les compétences internes disponibles variables selon les copropriétés et selon la typologie de chaque copropriété. Les missions externalisées pourraient ainsi varier d'un simple conseil ponctuel tel que le pratique le syndic bénévole actuel à une mission globale telle qu'elle existe dans la situation classique du syndic professionnel, en passant par tous les niveaux intermédiaires ;
- ❖ de définir clairement les rôles de l'assemblée et de l'organe de direction par une répartition des prérogatives, le fil conducteur étant de confier à l'assemblée toutes les décisions structurantes ou engageantes comme les budgets de fonctionnement et d'investissement et à l'organe de direction la gestion courante, les imprévus et la préparation de la programmation moyen et long terme soumise à l'assemblée générale ;
- ❖ de revoir les règles de vote de manière à pénaliser l'absentéisme chronique;
- ❖ de simplifier et d'accélérer les mécanismes de décision de l'assemblée générale par l'utilisation des moyens électroniques (convocation, pièces jointes, diffusion des procès-verbaux, délais et modalités de recours) ;
- ❖ d'améliorer la communication aux acheteurs et aux copropriétaires quant à l'état du patrimoine commun : inventaire valorisé et gestion prévisionnelle à court et à long terme de l'entretien, évolution du carnet d'entretien ;
- ❖ de prendre en compte la diversité des situations (âge, taille, destination, localisation,...) par un assouplissement, dans la loi, de certaines règles de gestion qui seront précisées dans les règlements de copropriété.

Entre autres effets attendus d'une évolution de la gouvernance, il s'agit de permettre à la fois de:

- Redonner aux copropriétaires l'envie de participer à la gestion de leur bien commun et de faciliter leur mobilisation autour de projets collectifs communs;
- Renforcer le rôle du syndicat par rapport aux acteurs externes ;

- Organiser la gestion autour d'un décisionnaire interne rendant compte à l'assemblée générale ;
- Dynamiser la gestion courante et la gestion patrimoniale en favorisant le recours à des professionnels spécialisés ;
- Adapter la gouvernance selon la typologie de la copropriété et la situation conjoncturelle ;
- Clarifier et simplifier les prérogatives, le processus de décision et les responsabilités ;
- Assouplir le fonctionnement et apporter la flexibilité nécessaire à la prise en compte de la diversité des situations.

2.3. L'organisation d'un contrôle externe

Le contrôle de la gestion est légalement confié au conseil syndical composé de bénévoles présumés plus ou moins compétents. Absence ou insuffisance de contrôle, suspicion injustifiée ou abus de professionnels... le déficit de qualité est néfaste à la copropriété.

Les contrôles externes existent dans d'autres secteurs : l'Agence nationale du contrôle du logement social pour les bailleurs sociaux, les organismes agréés pour les petites entreprises et professions libérales, permettent d'envisager cette possibilité.

L'hypothèse retenue ici est que la mise en œuvre d'un contrôle externe apparaît comme une solution possible pour garantir sa qualité, son indépendance et son objectivité ainsi que la cohérence et la vraisemblance des charges. Le contrôle externe serait aussi le garant du déclenchement des procédures d'alerte auprès des copropriétaires et des pouvoirs publics.

Quels seraient les avantages et les risques de ce contrôle ? Quelle en serait la portée ? Comment l'organiser ?

Plus particulièrement la solution suivante est mise en questionnement.

Un réseau d'associations serait agréé pour réaliser ces contrôles financés grâce à la mutualisation des coûts de fonctionnement sur la base d'une cotisation des copropriétés adhérentes.

Seront à étudier plus particulièrement les questions suivantes :

- ❖ La tutelle publique : contrôle des compétences, de la qualité des contrôles, respect des missions définies, validation d'un référentiel de données mis au point avec la participation des professionnels ;
- ❖ La définition des contrôles à effectuer, des modalités de la communication annuelle des observations présentées à l'assemblée générale ;
- ❖ La mission d'alerte en présence de situations délictueuses ou de situations critiques (aux instances de la copropriété et aux services publics).
- ❖ La définition des structures de contrôle exige au préalable un faisceau d'actions de normalisation : en s'appuyant sur les avancées de la loi ALUR pour l'identification de la copropriété ;
- ❖ Normaliser les données de caractérisation de la copropriété et les données de gestion, ce qui est réalisé même dans des domaines plus complexes telles les exploitations agricoles) ;

- ❖ Normaliser le plan comptable en le rapprochant du plan comptable général.

L'expérience montre que l'absence de réel contrôle de gestion entraîne des abus et des difficultés entre les organes de la copropriété. Les effets attendus seraient les suivants :

- La transparence des comptes et le rétablissement de la confiance entre les acteurs, notamment entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires ;
- La réduction des débats stériles de l'approbation des comptes en assemblée générale, le contrôle externe indépendant éliminant l'essentiel des suspicions classiques ;
- L'aide à la gestion par une analyse comparative des charges objective caractérisée ;
- La qualité de l'information des copropriétaires et des acquéreurs sur la gestion de la copropriété ;
- La restauration de l'image de la profession de syndic ;
- La prévention et la limitation des risques de dérives liées à la gouvernance envisagée ;
- La capacité d'alerte des autorités dès les signes avant-coureurs des situations dégradées.

Modalités et champ de la consultation

Le champ de la consultation et la nature des propositions

Cette consultation est une consultation de recherche. Elle s'adresse à des équipes de recherche quel que soit leur statut pouvant faire appel à des experts.

Partant de l'état des connaissances actuelles, il s'agira sur une base problématique claire, de proposer des hypothèses à tester et de justifier la méthodologie retenue.

Il s'agira, pour l'équipe, de situer sa proposition selon les deux axes de recherche interdépendants présentés dans cet appel à propositions.

Les projets pourront proposer de nouveaux développements qui seront à même d'aller au-delà de ce qui a déjà fait l'objet d'investigations. Le rappel des travaux menés antérieurement et l'articulation avec ceux-ci devront être présentés en introduction des projets proposés.

Sont attendues des propositions qui manifestent une capacité à faire évoluer le programme de recherche. Il s'agit d'engager de nouvelles pistes de travail pour des avancées attendues de la recherche sur les deux axes de travail.

Les propositions peuvent, en fonction de la question de recherche retenue, être d'ordre conceptuel, méthodologique et relever de travaux de terrains.

Au-delà des compétences juridiques, l'équipe de recherche devra disposer de *compétences pluridisciplinaires* pour veiller à la compatibilité des propositions avec les besoins de la copropriété.

Les modalités de la consultation et les critères de sélection

Il s'agit d'une perspective de moyen terme. C'est pourquoi les équipes peuvent inscrire leur programmation dans différentes temporalités selon l'ampleur du projet présenté : soit une durée de 24 mois maximum.

La recherche retenue, une fois achevée, donnera lieu à la rédaction d'un rapport final rédigé en français. Toutes les équipes doivent rédiger une synthèse de trois pages, l'une en français et l'autre en anglais, destinées à une large diffusion. Les rapports intermédiaires seront envoyés en version électronique.

Les documents finaux seront à fournir sous format papier et sous forme électronique. Un CD devra également être joint.

Le PUCA et le prestataire retenu sont copropriétaires des rapports scientifiques et notamment du rapport final obtenu dans le cadre des travaux de recherche réalisés, en exécution d'une convention de recherche entre les parties.

Le jury de sélection regroupant des scientifiques, des experts et des acteurs institutionnels évaluera les propositions sur la base des critères suivants :

- * la pertinence et la qualité de la proposition au regard des questions posées dans la consultation ;
- * la qualité scientifique et technique et la rigueur de la méthode proposée ;
- * l'adéquation des moyens humains et financiers aux objectifs (phases de travail) ;
- * les résultats escomptés.

Les équipes seront informées individuellement des résultats de la consultation.

Le pilotage et la valorisation

Une réunion de lancement des travaux sera organisée par le PUCA.
Des séminaires de suivi et d'échanges avec des parties prenantes permettront de coordonner les recherches, de discuter les méthodes et les travaux.
Le PUCA proposera différents modes de valorisation et de mise en débat de ces recherches.
L'équipe retenue s'engage à participer à toutes ces réunions (trois ou quatre rencontres envisagées) qui se tiendront en général à Paris (prévoir le financement dans le budget).
La participation à ces rencontres revêt une importance particulière.

Les modalités de réponse

Les propositions de recherche doivent être présentées selon le modèle décrit en annexe 1 et adressées sur document papier en recto-verso, en 10 exemplaires, plus 1 exemplaire en version électronique.

La date limite d'envoi des dossiers devra être respectée.
(Par courrier électronique **et** postal, le cachet de la poste faisant foi).

Les propositions seront adressées en version électronique à

Martine VERNHES

martine.vernhes@developpement-durable.gouv.fr

Et sur support papier à

Cécile MONE

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la ruralité

DGALN

Plan urbanisme construction architecture

25^{ème} étage Tour Pascal B

92055 La Défense Cedex

Annexe 1

Modèle de présentation d'une proposition de recherche

Trois documents doivent être fournis :

1. *Récapitulatif de la proposition* (sur papier à en-tête du pétitionnaire)

Titre de la proposition ;

Responsable de l'équipe scientifique (chercheurs, organismes) en France et dans d'autres pays européens ;

Composition de l'équipe scientifique (chercheurs, organismes, adresse, téléphone, télécopie, courriel) ;

Articulation avec d'autres programmes de recherche nationaux ou étrangers :
Collaboration avec des équipes étrangères ;

Budget prévisionnel total (*TTC et sans arrondir*) ;

Participation demandée (s'il s'agit d'une subvention, TTC)
Organisme(s) cofinanceur(s), s'il y a lieu.

Organisme gestionnaire des crédits ;

Durée (24 mois maximum);

Résumé de la proposition : préciser la problématique les objectifs, les méthodes et les résultats attendus.

2. *Descriptif de la proposition* (12 pages maximum)

Exposé de la proposition

Question(s) de recherche traitée(s), hypothèse(s) et résultats attendus ;
Justification du projet au regard de la consultation ;
Méthodologie et principales étapes de la recherche (calendrier à fournir) ;
Références bibliographiques essentielles sur la question traitée ;
Références des membres de l'équipe.

Équipe(s) mobilisée(s)

Composition, temps affecté à la recherche et responsabilité de chaque membre de l'équipe et de chaque partenaire (joindre un CV résumé en 1 page maximum des principaux membres ainsi qu'une présentation synthétique du laboratoire coordonnateur de la recherche) ;

Participation effective ou prévue à d'autres programmes de recherche nationaux et/ou étrangers (sur ce même thème ou sur des thèmes voisins) ;

Budget prévisionnel détaillé (et justification des demandes financières) ;

3. *Fiche de renseignements administratifs*

Référence de la consultation de recherche :

Intitulé du projet :

Désignation de l'organisme contractant :

Raison sociale ou dénomination sociale ;

Adresse complète postale et électronique, numéro de téléphone et de télécopie ;

Forme juridique et n° SIRET, Statuts ;

Prénom, nom, fonction de ou des personnes ayant qualité pour engager l'organisme en matière de contrat.

Désignation de la personne responsable scientifique du projet : Prénom et nom, titre, fonctions ;

Organisme, laboratoire ;

Adresse complète postale et électronique ;

Numéros de téléphone et de télécopie ;

Coût prévisionnel des travaux : montant HT, TVA et TTC (sans arrondir) ;

Montant du financement demandé TTC ;

Durée de la recherche en mois ;

BIBLIOGRAPHIE

- Atias (C.), *La Copropriété des immeubles bâtis*, 1989.
- Atias (C.), *La sauvegarde de la jouissance des parties privatives (article 26, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)*, Dalloz 2000, n°41, p. 621.
- Ballain R., Jacquier C., 1983, *La réhabilitation du parc collectif privé. Une opération expérimentale dans l'agglomération grenobloise*, septembre 1983.
- Ballain R., Jacquier C., 1984, *Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés*, CERAT.
- Ballain R., Jacquier C. et alii, 1989, *L'habitat collectif privé des trente glorieuses : la/gestion des patrimoines urbains*, Grenoble, 182 p.
- Braye D., 2012, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés dégradées*, Paris, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), 163 p.
- Baudouin (P.), *La responsabilité du syndic de copropriété*. Gazette du Palais, n°244-245, 31 août-1er septembre 2012, Jurisprudence, p. 17 à 20, note à propos de 3e Civ. - 23 mai 2012.
- Bayard-Jammes (F.), *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*. - Tome 409- LGDJ. / Thèses / Bibliothèque de droit privé, 2003.
- Beck M., 2005, *Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique. Aux origines de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat*, Paris, Plan Urbanisme Construction et Architecture, 75 p.
- Berat B., Pougnet-Place F., 1995, *Gestion de l'espace et intégration : Les regroupements résidentiels des immigrés dans des copropriétés dégradées*, Paris, ACADIE
- Belfanti (L), *La notion de destination de l'immeuble en droit de la copropriété*, 1999.
- Bouyeure, *Les assemblées générales de copropriété*, Éd. Publication Administrer 2007
- Bourdin A. Lefeuvre MP, Mele. P *La construction sociale de la limite entre espace public et espace privé en copropriété.. Les règles du jeu urbain, entre droit et confiance*, Paris, Descartes & Cie, 2006
- Brisepierre G., 2011, *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de doctorat en sociologie sous la direction de D. Desjeux, Université Paris Descartes, Paris, 847 p.
- Capoulade (P.), *La copropriété dans la loi SRU*, Administrer, droit immobilier, 2001, n 332, p. 19.
- Capoulade (P.), Giverdon (C), Givord (F.), *La copropriété 2010-2011*, 7e édition, Dalloz, 2009.
- Pierre Capoulade, Caroline Moreau & Brigitte Munoz Perez *Les contentieux de la copropriété, évolution des demandes 1990-2009 et résultat des demandes 2009*, , Rapport du Ministère de la justice et des libertés
- Dagot (M.), *Vente d'immeuble à construire et mesurage du lot vendu (loi Carrez)*, La semaine juridique, éd. notariale et immobilière, 15 juin 2007, no 24, p. 3.
- Foret C., 1987, *Trajectoires de l'exclusion. Recomposition sociale et processus de territorialisation dans l'espace d'une copropriété disqualifiée*, Paris, Délégation à la recherche et à l'innovation, Ministère de l'aménagement du territoire et des transports, 151p.
- Giverdon (Cl.), *Vers un code de la copropriété ?*, 1997.
- Giverdon (Cl.), *L'efficacité du privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires est-elle compromise ?*, note sous Civ. 3ème, 15 mai 2002, Bulletin 2002,

- III, n° 103, p. 92 et Avis, 21 janvier 2002, Bulletin 2002, Avis, n° 1, p. 1, Loyers et copropriété, n° 1, janvier 2003, p. 4-6.
- Givord (F.), Giverdon (Cl.) et Capoulade (P.), *La copropriété*, 4e éd., Dalloz, 1992.
 - Guégan (L.), *Convocation à l'assemblée générale et responsabilité du syndic*, Revue des loyers, n°903, janvier 2010, jurisprudence, p. 34-35.
 - Guittard (P.), *Les actions des copropriétaires*, Info. rap. coprop., 2001, n° 466, p. 15.
 - Joli-Cœur .Y & Olivier Brane ,2007 *Les copropriétés en difficultés : constats et solutions France / Québec*, éditions BRUYLANT
 - Lafond (J.), Roux (J-M.), *Code de la copropriété 2014*, LexisNexis, 2013.
 - Lafond, *Les diagnostics immobiliers*, Litec, 2008
 - Lebatteux et Barnier-Sztabowicz, *Droit et pratique de la copropriété*, Éd. du Moniteur, 1986
 - Lefeuvre (M. P.), *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance* Éditions de l'Aube, 1999.
 - Maurel. Ch *Les décisions absurdes - sociologie des erreurs radicales et persistantes*, 2° Edition Gallimard Folio Essais, 2004
 - De Page (P.), Mercken (D.), Mercken (T), *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruylant, 2005
 - Périnet-Marquet (H.), *Importance de véritables parties communes quant au champ d'application de la copropriété*, La Semaine juridique, édition générale, n°47, 22 novembre 2010, Chronique - droit des biens, n°1162, p. 2185 à 2191, spéc. n°12, p. 2188, note. à propos de 3e Civ. 8 septembre 2010.
 - Rouquet.Y, *Code de la copropriété commenté*, Dalloz, 2012
 - Rouquet (Y.), *Avance de trésorerie par le syndic : inefficacité du quitus*. Recueil Dalloz, n°43, 10 décembre 2009, Actualité jurisprudentielle, p. 2865, note à propos de 3e Civ. 18 novembre 2009.
 - Rouquet (Y.), *État descriptif de division : valeur contractuelle*, Recueil Dalloz, n°32, 22 septembre 2011, Actualité/droit immobilier, p. 2203, à propos de 3e Civ. - 7 septembre 2011.
 - Rouquet (Y.), Ensemble immobilier : conditions d'application de la loi du 10 juillet 1965. Recueil Dalloz n°34, 4 octobre 2012, actualité/droit immobilier, p. 2245, note à propos de 3e Civ. - 19 septembre 2012, à propos de 3e Civ. 19 sept2012.
 - Roux(J-M.), *Le président du conseil syndical*, Administrer, juin 2007, n°400, p. 13-21.
 - Sabatié (C.), Copropriété 2015-2016, Statut, gestion, contentieux, 22e édition, Delmas,
 - *La gestion des copropriétés*, Les Documents de Travail du Sénat, Série Législation comparée 2007
 - Vigneron (G.), *Objet du syndicat des copropriétaires*, revue Loyers et copropriété, n°1, janvier 2010, commentaire n°26, p. 27, note à propos de 3e Civ. - 4 novembre 2009.
 - Vigneron (G.), *Budget prévisionnel*, Loyers et copropriété, n°11, novembre 2010, commentaire n°296, p. 29, note à propos de 3e Civ. - 22 septembre 2010.
 - Vigneron (G.), *Modification relevant de l'assemblée générale*, Revue Loyers et copropriété, n°9 de septembre 2011, Commentaire n°256, p. 31 et Legifrance) à propos de 3ème Civ. 8 juin 2011.
 - Vigneron (G.), *Modification du règlement de copropriété*. Revue Loyers et copropriété, n°12, décembre 2011, commentaire n°330, p. 29-30, note à propos de 3e Civ. - 19 octobre 2011.
 - Weber (J-F), *Le syndic de copropriété à travers la jurisprudence récente de la 3e chambre civile* ;

Rapports, séminaires, guides

- *Actes des 2èmes Journées Internationales de Sociologie de l'Énergie*, université François Rabelais Tours, 2015 ;
- *Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté : Comment prévenir, agir et guérir*, ARC, 2012, Vuibert, 150 p.
- *27 mesures pour la copropriété* Dossier UNARC
- *Consolidation des outils et méthodes nécessaires à la mise en place de plans pluriannuels de travaux en copropriétés jusqu'au lancement ou livraison des travaux* - ARC
- *Agir dans les copropriétés fragiles*, FNC PACT ARIM, CERTU, 2003 ;
- *Le Livre Blanc Copropriété : Plaidoyer pour des fonds travaux obligatoires*, novembre 2010 ;
- *La Copropriété et le Développement Durable en Europe*, Les actes du Colloque du 1er et 2 juillet 2010, Planète Copropriété, juillet 2010 ;
- Dominique Braye, janvier 2012 «*Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés - Une priorité des politiques de l'habitat* » ANAH
- Claude Dilain avril 2013 *Rapport sur les copropriétés très dégradées - pistes de réflexion législatives*,
- Recherche-action PUCA PREBAT et ANAH «*amélioration énergétique en copropriétés*» 2011 / 2013 :
- Fondation Abbé Pierre, 2013, *Ecoutez-nous! Vous passez ? Nous, on vit ici. Les habitants, acteurs légitimes du redressement des copropriétés en difficulté*, colloque, juin 2013, Paris
- *Le carnet d'entretien amélioré et plan comptable au service de la rénovation énergétique* - Planète copropriété
- *Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?* - Planète copropriété
- *Comment développer la création de fonds travaux dans les copropriétés pour favoriser les rénovations énergétiques ?* - Planète copropriété
- *Processus de conception intégré – copropriété* - Habitation familiale
- *Systèmes technico-financiers d'accompagnement des copropriétés dans leur démarche de réhabilitation énergétique* - Vesta
- *Sauvons les copropriétés – Ce qu'il faut changer*, Barnasson. C et Olivier. P oct 2011
- *Copropriété : Le temps des économies d'énergie et du développement durable*, ouvrage collectif sous la direction de B. Dhont, ARC - Vuibert, Paris, 2008.
- *Le guide A.B.C. pour l'Amélioration thermique des Bâtiments Collectifs*, ouvrage collectif, EDIPA, janvier 2011
