Association LGOC

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative

n° 4
26 avril 2016

Éditorial

Un exemple à méditer

Le décès de Michel THIERCELIN a été annoncé par la *Lettre de la FSCC* (Fédération des Syndicats Coopératifs de Copropriété) de janvier-février 2016 (n° 169).

Michel THIERCELIN fut le père fondateur de la coopération en copropriété. En effet, il est intervenu avec efficacité pour permettre l'introduction de la gestion de forme coopérative dans la loi du 10 juillet 1965. Celle-ci a fixé le statut de la copropriété en France.

Michel THIERCELIN a également suggéré les dispositions législatives qui ont permis la création des unions de services. Depuis la loi du 31 décembre 1985 et celle du 13 juillet 2006 dite ENL[1], les syndicats de copropriétaires gérés par des non professionnels peuvent ensemble créer et administrer des services pour faciliter leur gestion et améliorer leur vie sociale.

Sur son blog, l'association LGOC a rendu hommage à Michel THIERCELIN[2].

Pourtant, elle ne cache pas ses réserves par rapport à la conception qu'il avait de la coopération. Il ne semble pas satisfaisant de qualifier de coopératif un syndicat de copropriétaires du simple fait que le syndic y est désigné par le conseil syndical en son sein[3].

En attendant, cela a permis d'ouvrir le débat sur ce que peut être la coopération en copropriété, même si il aurait été préférable qu'intervienne une discussion plus précise et étayée concernant les définitions de la coopération proposées par les uns et les autres.

Il n'en reste pas moins que Michel THIERCELIN fut une personnalité très importante du mouvement coopératif de l'après-guerre.

Au-delà de la FSCC, créée en 1970, qu'il a présidée jusqu'à son décès, il fut l'inventeur du chèque vacances et l'initiateur de la délégation interministérielle à l'économie sociale.

En tant que dirigeant d'une filiale du Crédit Coopératif, il a côtoyé les principaux acteurs de la mouvance coopérative institutionnalisée, constituée en France par de puissantes banques comme le Crédit Mutuel ou le Crédit Agricole, par des assurances comme la MACIF ou AG2R ou par d'importantes coopératives agricoles comme INVIVO et VIVESCIA.

Ces acteurs dominants du monde coopératif peuvent être contestés concernant leur conception de l'identité coopérative, surtout quand la notion de coopération se transforme en label flou pour attirer les consommateurs[4]. D'ailleurs, certaines affaires font que les banques coopératives n'ont pas toujours bonne presse[5].

Pourtant, l'exemple de Michel THIERCELIN montre que cette mouvance a réussi son travail de contact avec les administrations publiques.

Michel THIERCELIN fut le père fondateur de la coopération en copropriété

Michel THIERCELIN ne se complaisait pas dans la servilité ou la connivence. Ses propos à destination des cabinets ministériels étaient parfois vifs[6].

Cependant, les dirigeants politiques et administratifs le respectaient parce qu'il a su garder un cap clair. Il représentait un point de repère identifié dans un monde changeant.

Michel THIERCELIN avait un slogan : « Rendre la copropriété aux copropriétaires ! » Certes, il ne focalisait pas son attention sur les copropriétaires incapables d'agir au mieux lorsque la copropriété leur est rendue. Malgré cela, il incarnait une position stable.

S'il y a une leçon à retenir de l'exemple donné par Michel THIERCELIN, c'est bien celle-là. Les défenseurs de la copropriété participative doivent eux aussi être précis sans varier.

Le comité éditorial coopératif copropriété participative

1 Engagement national pour le logement

2 Blog *Coopération en copropriété* du LGOC, « Michel THIERCELIN, témoin d'une époque », 02 mars 2016

3 Voir « Les origines corporatistes de la coopération en copropriété », *RFCP n° 1*, 30 septembre 2015, pages 3 à 7

4 Blog *Coopération et droit* du LGOC, « Coopération ou piège à pigeons ? », 06 octobre 2015

5 Blog *Légavox* de Thierry POULICHOT, avocat, « La crise identitaire des banques coopératives », 08 novembre 2015

6 *Lettre de la FSCC* n° 168, novembre-décembre 2015, p. 3, lettre vive adressée par Michel THIERCELIN au cabinet du Premier-Ministre sur les emprunts collectifs en copropriété

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 4
Date de publication : 26 avril 2016
Revue établie par un comité éditorial coopératif constitué sous l'égide du LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)
Périodique uniquement disponible en ligne sur http://lgoc04.wix.com/rfcp
Membres du comité éditorial : Alain LAUX, Corinne LELOUP, Thierry POULICHOT (directeur de publication)
Contact : lgoc@laposte.net

Creative commons

Coprocratie ou coprolalie ?

La polémique sur le statut de la copropriété de 1965

Dans ses dernières interventions parues à la Lettre de la FSCC, Michel THIERCELIN a prôné une modification de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. Cette préoccupation est partagée par de nombreux acteurs. Pourtant, des spécialistes du droit des biens et des professionnels du droit immobilier restent très attachés au statut de la copropriété tel qu'il a été fixé il y a 50 ans. Au vu des expériences à l'étranger, que peut-on en penser ? Comment développer une approche réellement participative en copropriété ?

Le poids de l'ordre public

La notion de copropriété n'est pas née en 1965 mais plutôt en 1938.

Auparavant, on pouvait parler de propriété par étages en application de l'article 664 du Code civil de 1804 qui a retranscrit des pratiques juridiques de Rennes ou de Grenoble datant de l'Ancien Régime. Chaque propriétaire d'étage devait entretenir le plancher sur lequel il marchait ainsi que l'escalier qui conduisait chez lui depuis l'étage du dessous. Les gros murs et les toits étaient à la charge de tous à proportion de la valeur de leur étage.

La loi du 28 juin 1938 a créé un statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements. La copropriété a été définie par l'existence d'un lot privatif affecté d'une quote-part de parties communes, possédées en indivision par tous les copropriétaires. Un règlement de copropriété, document à caractère contractuel, devait être établi. Une assemblée générale des copropriétaires devait prendre les décisions, souvent à l'unanimité.

Pour faciliter la prise des décisions, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a abaissé les majorités dans ses articles 24 à 26, l'unanimité n'étant plus requise que pour la modification des usages auxquels sont destinés l'immeuble et les parties privatives.

Dans son article 43, elle a également institué un très grand nombre de règles d'ordre public, c'est-à-dire que les clauses des règlements contraires à ces règles étaient déclarées non écrites. Dans un arrêt qui sera publié à son bulletin, la Cour de cassation vient d'insister sur l'importance de cet article 43 (3ème chambre civile, 28 janvier 2016, pourvoi 14-26921).

Une indivision forcée

Pierre CAPOULADE, ancien conseiller à la Cour de cassation, a été l'un des rédacteurs de la loi de 1965 lorsqu'il était membre du cabinet du Garde des Sceaux. Devenu le spécialiste le plus renommé de ce champ juridique, il insiste sur le fait que la copropriété est un régime[1] et non un immeuble ou une personne morale. Pour désigner l'entité qui gère l'ensemble immobilier, il faut parler de syndicat de copropriétaires. Qualifier de copropriété un immeuble ou le syndicat qui le gère constitue donc un abus de langage.

Or, même le législateur se livre à cet écart terminologique, depuis qu'il parle de copropriétés en difficulté. Ce concept, né depuis plus de vingt ans[2], illustre une montée des contestations contre les rédacteurs de la loi de 1965, perçus comme des défenseurs acharnés de la copropriété.

Pierre CAPOULADE ne cache pas son soutien à la loi de 1965. Si des difficultés existent, elles sont, selon lui, imputables aux juges et aux lois postérieures[3]. Or, la copropriété déstabilise souvent les citoyens.

La copropriété est un régime et non un immeuble ou une personne morale

Quand ils achètent un lot de copropriété, ils se croient seuls propriétaires alors qu'ls sont juste placés dans une indivision forcée. Ainsi, les actions en bornage ne leur sont pas ouvertes (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 19 novembre 2015, pourvoi 14-25.403).

1 Pierre CAPOULADE, « La copropriété sous contrôle », *Administrer,* n° 478, juillet 2014, pp. 5 à 18

2 Loi n° 94-625 du 21 juillet 1994 (article 35 insérant des articles 29-1 et 2 dans la loi du 10 juillet 1965)

3 *Informations rapides de la copropriété* (*IRC*) juillet-août 2013 n° 590, p. 9, intervention de Pierre CAPOULADE lors du colloque du cinquantenaire des IRC : « Je demeure convaincu que la loi de 1965, qui conserve un caractère contraignant, constitue une loi équilibrée de protection pour les copropriétaires et les syndicats de copropriétaires. Mais cet équilibre a été rompu par les évolutions législatives et la jurisprudence. »

cc

La guerre des ''copros''

Toute personne qui a visité un jour la Dame Blanche à Garges-lès-Gonesse, le Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois ou bien Grigny 2 sait qu'il existe en France des syndicats de copropriétaires en difficulté. A qui la faute ?

Pour certains, la loi de 1965 ne saurait être remise en cause, et le monde entier nous l'envierait. Dès lors, la déconfiture des syndicats de copropriétaires ne serait due qu'à la malchance voire à la crise économique et sociale. Telle est la position des **coprocates**, qui veulent gouverner grâce à la copropriété, à l'image des ploutocrates qui souhaitent exercer le pouvoir (*kratos*, κράτος en grec ancien) avec l'argent (*ploutos*, πλοῦτος en grec ancien).

D'autres préfèrent plutôt médire de la copropriété et injurier ses acteurs. C'est de la **coprolalie** (terme qui décrit le fait de ne pas pouvoir s'empêcher de dire des grossièretés). Ainsi, un expert architecte célèbre a qualifié les copropriétaires de « pire des races »[4]. Des intervenants publics les traitent aussi « d'abrutis »…

On notera que dans coprocratie et coprolalie, il y a le radical *copros* (κόπρος) qui a donné coprin en français, parce que ce champignon pousse sur le crottin de cheval. Les coprolaliques, dès lors, sont ceux qui débitent des propos orduriers.

Michel THIERCELIN a évité ces deux écueils. Conscient du poids de la copropriété en France, il a souhaité la faire évoluer et non lui attribuer tous les maux de la terre. Son but a donc été de dégager des solutions pour permettre aux copropriétaires de s'en sortir, au lieu de les qualifier de « merdes humaines » contrairement à certains…

Aussi, Michel THIERCELIN n'a jamais versé dans une forme de fétichisme vis-à-vis de la loi de 1965, même s'il pouvait se présenter comme l'un de ses connaisseurs, voire pour l'un de ses inspirateurs uniquement sur l'article relatif aux syndicats coopératifs.

4 Propos tenus devant témoins lors d'une réunion d'expertise

5 Selon lui, 8,6 millions de logements en copropriété en France et 22,4 millions de personnes concernées, voir *Lettre de la FSCC* n° 153, septembre 2013, p. 5

Michel THIERCELIN et la loi de 1965

Lors des débats préalables à la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, Michel THIERCELIN a précisé sa position en tant que président de la FSCC (Fédération des Syndicats Coopératifs de Copropriétaires)[6].

D'abord, il a mis l'accent sur la rénovation thermique des copropriétés en proposant que soit facilitée la décision d'emprunter collectivement. Il a aussi prôné la généralisation du compte séparé pour faciliter l'octroi de prêts aux syndicats de copropriétaires. Le banquier qui peut prélever directement les échéances sur le compte du syndicat accepte de prêter plus facilement. La FSCC a également sollicité la création d'un service d'assistance aux copropriétaires dans les grandes villes.

Ensuite, pour les syndicats coopératifs, et en référence explicite au statut de la coopération de la loi du 10 septembre 1947, la FSCC a proposé de faciliter l'instauration d'un fonds de prévoyance avec versement trimestriel. De la même manière, elle a suggéré la création de coopératives de gestion comme en Suède.

Michel THIERCELIN semble avoir été entendu sur les coopératives d'habitants

Enfin, pour les grands ensembles (plus de 300 lots), elle a souhaité que soit possible un vote en deuxième lecture en cas d'obtention du tiers des voix de tous les copropriétaires pour des travaux d'amélioration.

La FSCC a aussi proposé que les opposants aux travaux d'amélioration ne puissent plus y faire obstacle, quitte à ce qu'ils puissent obtenir des tribunaux une indemnité en fonction du préjudice subi.

Michel THIERCELIN semble avoir été entendu concernant les coopératives d'habitants, désormais rendues possibles par l'article 47 de la loi ALUR, au titre de l'habitat participatif. Il a également obtenu partiellement gain de cause concernant les comptes séparés, obligatoires pour tous les immeubles de plus de 15 lots (article 55 de la loi ALUR modifiant l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

6 *Lettre de la FSCC* n° 153, septembre 2013, pp. 5-9

Une panne mondiale

Néanmoins, pour l'essentiel, les rédacteurs de la loi ALUR n'ont pas écouté Michel THIERCELIN. Mêmes lorsqu'il a été suivi, d'autres acteurs, comme l'ANCC[7] et l'UNARC[8], portaient la demande, comme à propos du compte séparé.

Quant aux coopératives d'habitants, elles ont été défendues par la mouvance associative en faveur de l'habitat participatif, très proche du parti Europe Ecologie Les Verts, dont font ou ont fait partie Cécile DUFLOT, alors ministre du Logement et Emmanuelle COSSE[9], qui occupe ce poste actuellement.

Au final, la loi ALUR a imposé un cadre plus tatillon qui va se traduire par une augmentation des charges et une complexification d'un droit éparpillé entre de nombreux codes et lois[10] sans pour autant régler un problème qui n'est pas spécifique à la France[11] et que rencontrent les pays qui connaissent la copropriété[12].

Partout dans le monde, le fait d'être seul propriétaire d'un appartement et d'être propriétaire en indivision des parties communes rend les citoyens égoïstes et indifférents au sort global de l'immeuble.

Partout, les Etats tentent d'attirer les ménages aux revenus modestes vers la propriété immobilière. A cette fin, les pouvoirs publics rendent solvables à court terme des habitants pour qu'ils acquièrent des logements mais, à long terme, la question des charges liées à l'entretien du bâti est escamotée.

7 Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires

8 Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété

9 Le 24 novembre 2011, elle fut signataire de la Charte d'Orientation du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif au nom de la région Île-de-France dont elle était vice-présidente

10 Daniel TOMASIN, « La copropriété après la loi ALUR », *AJDI* (*Actualité Juridique Droit Immobilier*), juin 2014, pp. 414-434

11 Bernard VORMS (dir.), *Difficultés des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger*, ANIL, Paris, 2005, 46 p.

12 Eva SIMON, *Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone*, https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01199785 visionné le 19 avril 2016

L'obscurantisme français

Loin de tirer les leçons de l'étranger, le gouvernement actuel facilite l'octroi de prêts à taux zéro aux primo-accédants dans l'ancien ce qui entretient la spéculation[13] et aide des ménages modestes à occuper des logements en copropriété. En agissant ainsi, on ne garantit pas que les copropriétaires pourront assumer sur le long terme des dépenses liées à la rénovation du bâti en vue de maîtriser la consommation énergétique.

Une spécificité française s'ajoute à cette question. Du fait de la gestion du logement social, ce dernier évince les populations les plus fragiles qui se réfugient dans les immeubles en copropriété les plus dégradés. Certains copropriétaires de ces immeubles difficiles vont parfois habiter en logement social, mais deviennent des marchands de sommeil pour le lot qu'ils possèdent. Ils y pressurent des étrangers en situation irrégulière, des étudiants en colocation voire des individus peu recommandables.

Chacun doit prendre son bâton de pèlerin pour trouver un modèle neuf

Non seulement la loi ALUR n'a introduit aucune amélioration quant à ces difficultés qui, de surcroît, menacent la sécurité nationale, mais en plus, les études disponibles sur ces problèmes ont été totalement ignorées tant lors des débats législatifs que dans la préparation de la loi.

De ce point de vue, Michel THIERCELIN n'est pas parvenu à présenter un discours étayé sur des exemples passés ou étrangers concluants qui lui auraient permis de présenter une logique convaincante. Désormais, il nous appartient à tous de continuer son combat pour « rendre la copropriété aux copropriétaires » sans s'en tenir à des slogans.

Chacun doit prendre son bâton de pèlerin pour trouver un modèle neuf. Cela interdit la complaisance à l'égard de la coprocratie des profiteurs d'un système à la dérive. Quant aux excès populistes et injurieux de la coprolalie à l'égard des populations piégées dans les immeubles en copropriété mal entretenus, ils sont tout simplement indignes et lâches.■

Thierry POULICHOT, président du LGOC

13 *Le Figaro*, « Le prêt à taux zéro étendu aux logements anciens », 29 octobre 2015

cc

La copropriété et la guerre de Cent Ans

Respecter à nouveau l'histoire

Les débats qui ont précédé la loi ALUR de 2014 sont très différents de ceux qui ont fait naître la loi de 1965 et plus encore de ceux qui ont été suivis par la loi LOUCHEUR du 13 juillet 1928 en faveur de l'habitation populaire. Au fil des décennies, les parlementaires semblent de moins en moins intéressés par les grands choix à faire en matière de propriété immobilière. Ce sont pourtant des questions essentielles qui déterminent les logiques sociales structurant le pays. Dès le Moyen Âge, les gouvernants français en ont été conscients.

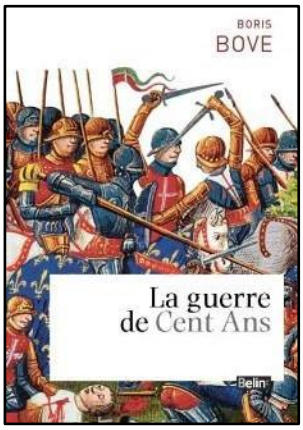
Certains s'étonneront peut-être du fait que l'on puisse parler d'histoire médiévale dans un périodique sur la copropriété participative, mais dans ce cas, ils auront grand tort, comme le montre un récent ouvrage très instructif.

Boris BOVE, *La Guerre de Cent Ans*, Belin, Paris, 2015, 333 p.

L'auteur est un normalien, maître de conférences en histoire médiévale de l'université Paris VIII qui a travaillé avec le professeur Claude GAUVARD de l'université Paris I.

Le livre se situe dans le sillage des travaux du professeur de l'université Paris I Jean-Philippe GENET. Ce dernier a étudié avec attention la naissance de l'Etat moderne qu'il définit comme un dialogue entre le souverain et la société politique pour l'instauration d'un système fiscal stable (*La Guerre de Cent Ans*, op. cit., p. 21).

La société politique est constituée par l'ensemble des personnes d'autorité sur lesquelles le souverain doit compter (*La Guerre de Cent Ans*, p. 115).



L'intérêt pour nous de la période de la guerre de Cent Ans ne réside pas dans le sort des rois mais plutôt dans la naissance de la fiscalité.

L'acceptation des charges fiscales.

Lorsque celui qui détient la puissance publique se met à réclamer le soutien de ceux qu'il est censé protéger, il s'agit d'une crise forte, surtout lorsque cette protection est inefficace, comme lors de la désastreuse bataille de Crécy perdue par la France en 1346. Côté français, des féaux indisciplinés y sont partis au combat sans en avoir reçu l'ordre (*La Guerre de Cent Ans*, pp. 63-68).

La féodalité traditionnelle, liée au service militaire que doivent des familles auxquelles on confère un fief, a donc échoué. Le roi d'Angleterre Edouard III, qui avait moins de troupes que son adversaire Philippe VI de Valois à Crécy, disposait néanmoins une armée plus efficace puisqu'il en payait directement les membres et qu'il les a menacés de la peine capitale en cas d'indiscipline.

Si Edouard III bénéficiait de troupes plus performantes, alors que son royaume était alors moins riche et quatre fois moins peuplé que la France, c'est aussi parce qu'il disposait de ressources fiscales meilleures grâce à une administration moins coûteuses reposant sur le concours volontaire des notables locaux. Les intérêts de ces derniers étant communs à ceux de la monarchie et du Parlement, l'Angleterre a connu, à cette période, une relative stabilité. Ce royaume semblait donc en avance sur la France (*La Guerre de Cent Ans*, pp. 31-34)

La fin des rois nourriciers

Le roi d'Angleterre ressemblait à une sorte de chef d'entreprise devant rétribuer ses actionnaires. Le roi de France, lui, était censé vivre du sien grâce à son domaine royal, conformément au modèle biblique (*Ezéchiel*, XLV, 7-9) (*La Guerre de Cent Ans*, p. 79). Même si Boris BOVE n'en parle pas, son propos est confirmé par l'Ordonnance de 1318 sur l'inaliénabilité du domaine royal.

L'idéal français était donc d'avoir un roi qui dispose d'assez de biens pour rétribuer ses sujets méritants. Malheureusement, peu à peu, la constitution de fiefs diminua le domaine royal. La couronne n'eut plus les ressources pour faire face aux dépenses. Une fiscalité lourde et souvent indirecte a donc été mise en place. Pour la faire accepter, les rois l'ont fait collecter par les plus riches, dont les droits ont été sécurisés.

cc

La promesse de l'Etat de droit

Avant de s'allier aux plus fortunés, les rois de France les avaient, en effet, beaucoup inquiétés. La monarchie aux abois suite à plusieurs graves défaites a tenté d'imposer sa volonté en réprimant toute contestation. Sous Jean II dit le Bon, le connétable de Brienne a été exécuté sommairement en 1350 et le comte d'Harcourt a subi le même sort en 1356 (*La Guerre de Cent Ans*, p. 123).

Une telle stratégie accentuant les complots et la défiance des élites, Charles V, qui régna de 1364 à 1380, a donc promis à tous que chacun serait jugé par des magistrats indépendants en respectant une procédure loyale (*La Guerre de Cent Ans*, p. 121). Des juges et des serviteurs importants de la couronne ont même été élus, même si les désignations étaient en fait téléguidées (*La Guerre de Cent Ans*, p. 157). La gestion du domaine royal fut améliorée.

Après les troubles des années 1357-1358, cette politique a rencontré un certain succès et a permis un accroissement important des ressources fiscales, mais les effets de cette réussite n'avaient pas été bien anticipés.

Le revers de la médaille

Un pouvoir autoritaire qui manipule l'opinion concentre les prérogatives sur un petit nombre de dirigeants. Malgré leur propagande quant à la neutralité de l'Etat, les dignitaires qui entouraient Charles V, puis son fils Charles VI avant qu'il ne devienne fou, formaient une caste fermée pratiquant le copinage (*La Guerre de Cent Ans*, pp. 177-180).

Un pouvoir autoritaire qui manipule l'opinion concentre les prérogatives sur un petit nombre de dirigeants

Les élites dirigeantes se sont donc affrontées pour capter les ressources de l'Etat. La folie de Charles VI à partir de 1392 a donné l'occasion à ses proches de faire la preuve de leur appétit. Certains ont été jusqu'au crime, comme le duc de Bourgogne Jean-sans-Peur qui a fait assassiner le frère du roi, Louis, duc d'Orléans en 1407 (*La Guerre de Cent Ans*, pp. 201-203). Boris BOVE oublie juste de relever que le duc d'Orléans était l'amant de la duchesse de Bourgogne, ce qui a peut-être constitué une autre incitation au meurtre…

Dans le chaos et la guerre civile qui ont suivi, la neutralité de l'Etat n'a été qu'un lointain souvenir et l'institution judiciaire est devenue impuissante. Or, « lorsque l'espoir d'une justice royale s'évanouissait, la force des réseaux paraissait à tous le seul moyen de se protéger ». (*La Guerre de Cent Ans*, p. 236). La France de Charles VII (ayant régné de 1422 à 1461) et de Louis XI (ayant régné de 1461 à 1483), qui a émergé de cette crise, a justement été marquée par le poids de ces coteries, ce qui allait conduire à bien d'autres difficultés sous l'Ancien Régime, mais cela dépassait le cadre de l'étude de Boris BOVE.

Quatre modèles, quatre avertissements

Entre 1339 et 1453, la France et l'Angleterre ont donc oscillé entre plusieurs modèles de fonctionnement liés à la propriété immobilière.

La France utilisait le modèle féodal, c'est-à-dire l'allocation en une fois d'un bien ou d'un statut en échange d'un service récurrent. Le bien intégrait le patrimoine du serviteur. Cela ne garantissait pas l'efficacité ni l'adaptation aux nouveautés.

Notre pays comptait aussi sur la propriété mise entre les mains du détenteur de la puissance publique. Des progrès considérables ont été faits pour que ce domaine royal soit bien géré.

Le risque de ce mode d'appropriation est d'attirer les prédateurs sociaux vers le service de l'Etat pour en détourner les richesses.

L'Angleterre présentait deux modèles alternatifs.

Le roi y a dirigé le royaume comme une forme de société, ce qui n'est efficace qu'autant que des investisseurs y voient un intérêt.

En échange de services ponctuels, la couronne anglaise accordait aussi des rétributions purement personnelles, qui n'avaient rien à voir avec des fiefs, qui, eux, sont familiaux et diminuent le domaine royal. La France a imité cette évolution. Le risque était celui de l'individualisme.■

T.G. SÍOMÓN

CC

La transition juridique en copropriété

Retrouver le chemin du civisme

Les enseignements de l'histoire et les exemples étrangers nous donnent des matériaux précieux pour évaluer le système de la copropriété à la française. Encore faut-il être clair sur ce qui est souhaitable pour la société. Après avoir fixé des objectifs acceptables, il est possible de déterminer les améliorations à apporter à la loi. Vouloir une transition juridique en copropriété n'a de sens que si la destination choisie est pertinente. Bref, la transition, oui ! Mais vers quoi ?

Promouvoir l'action collective

De nombreux acteurs sociaux déplorent la montée de l'individualisme et le dégoût pour les mobilisations civiques. La copropriété y contribue-t-elle ?

Pour le vérifier, il faut d'abord être précis sur ce qui permet aux citoyens de s'investir dans des démarches conduites en commun avec les autres.

Nul ne souhaite fournir des efforts sans avoir la garantie qu'ils ne seront pas vains. Dans un *Guide du garantisme civique*, l'association LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité) a décrit ce que ces garanties peuvent être[1].

Pour qu'une action collective soit attractive, il faut que sa pertinence puisse être évaluée. Une **vérification** doit intervenir.

Pour que cette vérification soit efficace, il faut que des personnes aux intérêts différents l'effectuent. Des **regards croisés** doivent donc être suscités.

Pour que des personnes aux intérêts différents puissent travailler ensemble à la même vérification, il faut éviter que les uns n'oppriment ou ne harcèlent les autres individuellement. Chacun doit être protégé par un groupe qui sert d'écran face aux demandes excessives. C'est le principe d'**intermédiation**.

Pour que le groupe ne se fracture pas en tenants d'intérêts divergents regroupés par clans, il faut que chaque participant puisse à tour de rôle avoir une fonction d'animation dans le processus d'évaluation. Une **rotation** doit être mise en place. Ainsi, chacun en fera autant que les autres. La **réciprocité** règnera.

1 Thierry POULICHOT, « Guide du garantisme civique », *Droits et Construction Sociale* n° 57, 14 avril 2016

La privation de garanties civiques dans le régime de la copropriété

En copropriété, tous les principes énumérés ci-dessus sont bafoués, et cela partout dans le monde.

Le fait de se focaliser sur la propriété individuelle d'un appartement amène les citoyens à souhaiter faire des plus-values, quitte à ne pas être transparents avec leurs acheteurs quant aux difficultés techniques et fonctionnelles rencontrées par le syndicat de copropriétaires. Une prime à l'opacité est donc donnée en copropriété et le principe de vérification est ainsi violé. Cela n'arrive pas qu'en France. Les « *leaky condos* »[2] au Canada (en Colombie britannique) en sont aussi l'exemple.

Une prime à l'opacité est donc donnée en copropriété

Les propriétaires d'un lot n'ont aucun intérêt à faire des investissements lourds qui ne changeront rien à la valeur à la revente de leur bien. Les majorités au sein des assemblées générales font donc peser une loi du silence pour paralyser les syndics qui veulent faire réaliser les travaux ainsi que les minoritaires qui s'inquiètent.

Le climat de violence latente, le goût pour les pressions sur les individus sous couvert de proximité et de convivialité, la monopolisation des postes du conseil syndical par des majoritaires tyranniques et la peur de toute contradiction entraînent une culture du refus des principes de regard croisé, d'intermédiation, de rotation et de réciprocité. Le gestionnaire, professionnel ou non, devient alors un despote non contrôlé, ce qui induit une fracture entre dirigeants et dirigés. Il ne s'agit pas du tout d'une caractéristique qui ne se retrouverait qu'en France[3].

2 Les copropriétés fuyardes, voir Eva SIMON, *Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone*, https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01199785 visionné le 19 avril 2016, voir p. 32

3 Eva SIMON, *Dégradation des copropriétés, op. cit.,* p. 35 sur l'Ecosse, p. 40 sur les pays de l'Est, p. 47 sur Hong Kong

cc

La tentation autoritaire étatique

Dans de nombreux immeubles, y compris dans ceux où il n'y a ni difficultés sociales, ni impécuniosité des copropriétaires, les travaux nécessaires pour réaliser des économies d'énergie ne sont pas votés.

La tentation de l'Etat est de forcer les copropriétaires à accepter ces dépenses. Dans les syndicats de copropriétaires en grande difficulté, certains proposent même d'exproprier les copropriétaires au moins concernant les parties communes.

Ce n'est, après tout, que l'aboutissement du chemin pris en 1965 lorsque des règles d'ordre public ont été imposées aux syndicats de copropriétaires. Pour le coup, il s'agit d'une spécificité française, car les juges anglo-saxons répugnent à imposer à des propriétaires des obligations qu'ils ne pouvaient prévoir[4].

La difficulté spécifique qui existe en France est le grand nombre de ménages modestes dont la solvabilité à l'achat a été artificiellement aidée par l'Etat sans que ce dernier ne les ait prévenus du poids croissants des charges à envisager.

Tout un courant d'intervenants publics en appelle donc à un alourdissement terrible des charges sans expliquer comment elles vont pouvoir être assumées. Cette mouvance demande aussi un recours obligatoire à des prestataires liés à l'administration pour réaliser et contrôler ces travaux, et cela sans aucun regard croisé, ni de la part des citoyens, ni de la part du Parlement, ni de la part des chambres régionales des comptes, bien entendu. Quant aux copropriétaires, ils devront être soumis à ladite politique en étant contraint de participer à des assemblées générales où ils subiront des pressions pour accepter ces manœuvres.

Le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), organisme administratif sous la double tutelle du ministère du Logement et du ministère de l'Ecologie, conduit des recherches sur cette « transition juridique » en copropriété.

4 Guilhem GIL, « La copropriété dans les systèmes de *common law*. Partie 1 », *IRC*, n° 617, avril 2016, pp. 19 à 24 et notamment p. 22

Le discrédit des libertés fondamentales

Ainsi, les anglo-saxons acceptent la roublardise en copropriété, en favorisant les propriétaires d'appartements qui se conduisent comme des garagistes malhonnêtes voulant vendre trop cher des véhicules d'occasion. Par contre, les juges anglais ou américains refusent le fascisme rampant qui consisterait à faire acheter des biens à des ménages avant de leur imposer des contraintes qu'ils ne pouvaient pas prévoir.

La France, à l'inverse, a le malheur de combiner les deux comportements sans que l'on puisse savoir si c'est volontaire ou non.

En tout état de cause, le PUCA devrait être plus transparent lorsqu'il lance des appels à propositions pour réfléchir à ces questions, puisqu'il est tout de même soumis à la règle du libre accès aux marchés publics[5].

Le PUCA devrait être plus transparent lorsqu'il lance des appels à propositions

En outre, l'indifférence au sort des familles qui subissent l'aggravation des charges est frappante[6]. La violence sociale infligée à ces citoyens explique le goût de la discrétion du PUCA et de ses alliés dont les candidatures sont retenues pour conduire des missions de recherche.

Le PUCA prétend pourtant inciter les copropriétaires à s'intéresser à la gestion de leur bien[7]. Ce n'est certainement pas en les tyrannisant qu'il sera possible de le faire.

Et qu'il ne soit pas dit que les mécontents peuvent toujours saisir le juge. Les personnes qui ont déjà des difficultés financières sont les plus mal armées pour saisir les juridictions efficacement. En outre, est-ce au juge d'intervenir à la moindre parole vive en assemblée générale, lorsque les fuites se multiplient constamment ou quand les déchets encombrent les parties communes ? Les citoyens qui vivent cet enfer finissent par penser que la parole de l'Etat ne vaut rien, que la justice ne sert à rien, que la proximité des autres est toujours une charge excessive et que seule compte l'intégration dans des réseaux d'influence.

5 Blog *Coopération et droit* du LGOC, « Lutte des places, y-a P(L)UCA ? », 16 février 2016

6 Blog *Légavox* de Thierry POULICHOT, « Défiance en copropriété, y-a P(L)UCA ? », 10 février 2016

7 « Vers une transition juridique ? », *IRC*, n° 614, décembre 2015, pp. 6 à 8

cc

Une transition vers la fin de la République

Le modèle prôné par le PUCA entraîne donc une fracturation de la société.

De nombreux citoyens sont rejetés dans la France périphérique[8] où ils deviennent des partisans acharnés de l'habitat pavillonnaire. L'Etat perd toute légitimité vis-à-vis d'eux et ne peut même plus exercer le moindre regard sur cette population qui perçoit avec suspicion les fonctionnaires en les rendant responsables des avanies qu'ils ont subies.

Bien entendu, les membres du PUCA ont parfaitement le droit d'avoir les idées qu'ils souhaitent. Par contre, il semble contestable qu'ils utilisent les deniers publics afin de favoriser une telle situation. Celle-ci permet durablement la montée d'une idéologie bien particulière, d'autant que l'appel à un accroissement des charges n'affecte pas que les copropriétaires aux revenus modestes. Les conséquences sont partout majeures.

Dans les immeubles où les copropriétaires sont plus aisés, la hantise est de voir certains ne plus pouvoir payer leurs charges. Dès lors, la tentation est d'élever fortement les dépenses pour dissuader la venue des copropriétaires aux revenus insuffisants. La « transition juridique » devient une magnifique école de l'entre-soi.

La volonté de fermeture des immeubles à des fins de sécurisation et la recherche de règlements plus restrictifs relèvent de cette même dynamique. Aux Etats-Unis d'Amérique, cela a pu conduire des structures qui s'approchent de nos syndicats de copropriétaires à devenir des villes dans la ville voire des Etats dans l'Etat[9] du fait du poids des règles imposés par les majorités possédantes qui recherchent la tranquillité à tout prix. L'appel du PUCA à donner plus de latitude aux rédacteurs des règlements de copropriété risque de provoquer les mêmes effets, alors que l'un des seuls avantages du système français était d'éviter au moins cette dérive-là…

8 Christophe GUILLUY, *Fractures françaises*, Champs Essais, Flammarion, 2013 (édition originale 2010), Paris, 186 p.
9 Eva SIMON, *Dégradation des copropriétés, op. cit.*, p. 24

D'excellents modèles alternatifs

Dans notre pays, la copropriété est donc devenue une école de la fuite individualiste pour les pauvres et du repli sur sa caste pour les riches.

Cette montée violente des antagonismes sociaux est très favorable à l'affaiblissement des institutions pluralistes et à l'avènement d'un régime autoritaire en France.

Pourtant, il ne s'agissait pas d'une fatalité. Deux pays sont réputés pour avoir surmonté ces difficultés[10]. Il s'agit de la Suède et du Japon. Avant de faire des propositions attentatoires aux libertés fondamentales et dangereuses pour la République, la moindre des choses serait d'étudier ce qui se passe dans ces deux pays pour y trouver des solutions peut-être intéressantes.

Malheureusement, le climat délétère lié à la copropriété à la française a favorisé la montée de propos odieux.

Inutile de créer une nouvelle « race » de syndics pour que les choses s'améliorent

Même certains de nos compatriotes en arrivent à croire bêtement que si les Japonais et les Suédois y arrivent mieux, c'est parce qu'ils constituent des races supérieures. Avant d'en arriver à de telles inepties, une étude même sommaire et par des articles de seconde main doit être entreprise. D'ailleurs, en France, les Japonais et les Suédois agissent comme les Français.

Pour en finir avec la coprolalie contre notre pays, il suffit de constater que ce sont des mécanismes très forts et reproductibles en France qui permettent le succès de la Suède et du Japon en matière d'habitat collectif.

Inutile de créer une nouvelle « race » de syndics pour que les choses s'améliorent ni de déplorer des comportements qui seraient ancrés dans la « race » française, comme l'avaient fait malencontreusement Charles GIDE ou Bernard LAVERGNE à la fin du XIXe siècle au début du XXe siècle[11].

10 Eva SIMON, *Dégradation des copropriétés, op. cit.*, p. 59

11 Thierry POULICHOT, « Guide du garantisme civique », *Droits et Construction Sociale* n° 57, 14 avril 2016, voir p. 48

cc

Les avantages du modèle japonais

Il est vrai que la loi sur les immeubles qui se rapprochent des copropriétés et qui sont appelés *mansions* (マンション) au Japon est disponible en ligne mais uniquement en japonais[12]. Si le LGOC en a les moyens, il procèdera lui-même à une traduction…

La terminologie américaine employée montre l'influence des Etats-Unis. Toutefois, le système du Japon a une très grande spécificité et le gouvernement nippon a eu l'amabilité de mettre en ligne des éléments en anglais sur ce point[13]. Les immeubles en collectifs au Japon sont tous censés être périodiquement reconstruits[14]. Celui qui achète un bien en copropriété acquiert donc la jouissance d'un appartement pour un certain nombre d'années. Plus la date de la reconstruction approche, plus la valeur du bien diminue.

Le modèle japonais ressemble beaucoup à l'acquisition d'une jouissance temporaire, un peu similaire à ce que la loi française permet pour la location à temps partagé dans la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986). L'acquisition porte juste sur un bien déterminé et sur une durée plus longue.

Grâce à la vigilance des autorités, et même si c'est à vérifier, le Japon ne semble pas avoir connu de scandales similaires à celui du *Lagon vert* en France[15], drame personnel pour le principal responsable[16].

La vente de la jouissance d'un bien à durée déterminée permet d'éviter toutes les tromperies sur les travaux nécessaires et toutes les difficultés liées à l'aide à la solvabilité des acquéreurs aux revenus modestes. Dès lors, vive le Japon !

12 マンションの管理の適正化の推進に関する法律, *Mansion no kanri no tekishōke no suishin ni kansuru hōritsu*, loi du 8 décembre 2000 pour la promotion d'une gouvernance améliorée dans les copropriétés

13 Centre de modernisation de la propriété immobilière, « Laws Related to Real Estate Transactions in Japan », http://www.mlit.go.jp/common/001050448.pdf

14 Ministère Japonais du territoire, des infrastructures, des transports et du tourisme (MILT), « Reconstructions of Condominiums (Mansions) in Japan »

15 LCI, octobre 2007 « Timeshare : le Lagon Vert condamné en appel »

16 Geoffroy TOMASOVITCH, « L'escroc du Lagon vert découvert égorgé », *Le Parisien*, mai 2002

Les avantages du modèle suédois

Pour ce qui est de la Suède, l'information est encore plus accessible. Ce qui correspond à la copropriété en France est l'*Ägarlägenhet*, qui n'a été autorisée que récemment. Le type d'habitat le plus répandu pour l'appropriation de logements dans des immeubles collectifs est le *Bostadsrätt*, c'est-à-dire la coopération d'habitation, pratiquée pour 22 % de la population quand 19 % sont locataires dans le privé, 18 % dans le public et 41 % propriétaires de logements indépendants[17].

Chaque détenteur de logement ne possède que la jouissance d'un appartement. Le bâti appartient à une société où les pouvoirs sont égalitaires. Une grande attention est portée au respect par chacun des règles collectives. Des sanctions financières peuvent être infligées aux contrevenants. Toutefois, les coopérateurs ne vivent pas dans l'entre-soi puisqu'ils ont besoin d'un marché dynamique pour permettre aux uns et aux autres de vendre leurs parts de la coopérative pour aller vivre ailleurs. Ce modèle évite la tyrannie des syndics ou des majoritaires et empêche les propriétaires individuels d'être obsédés par la plus-value qu'ils veulent faire.

La préoccupation de ceux qui gèrent les coopératives se porte sur le bâti et sur le respect du cadre de vie

La préoccupation de ceux qui gèrent les coopératives se porte sur le bâti et sur le respect du cadre de vie et non sur les intérêts des vendeurs de lots. En outre, cela aide à la mobilité, la vente de parts étant plus facile.

Dans une société de l'information où chacun doit être flexible, mais où les bâtiments doivent être adaptés à des contraintes mouvantes, le modèle suédois semble tout à fait approprié. En outre, il aide à améliorer l'implication des habitants en les faisant échapper aux potentats.

Avec raison, la Suède est présentée comme le paradis de l'habitat participatif et l'exemple qui prouve que ce modèle est applicable[18]. Vive la Suède !

17 Urban Habitat, « Suède », https://www.wm-urban-habitat.org/fra/suede/, visionné le 21 avril 2016

18 Sarah TRUDELLE, « L'habitat coopératif dans les pays nordiques », HABICOOP, novembre 2010

cc

Cumuler les avantages des deux modèles

En France, dès à présent, il serait très simple d'exiger que plus personne ne puisse acheter un bien en copropriété perpétuellement, sauf à ce que le coût de la reconstruction soit incorporé dans le prix d'achat.

Un tel système permettrait de respecter les normes de construction les plus récentes. Les acquéreurs et leurs banques ne pourraient plus être trompés. La solvabilité des propriétaires de lots serait plus facile à estimer immédiatement sans à devoir prendre en compte des coûts imprévisibles.

Quant aux plus ménages aux revenus les plus modestes, ils pourront toujours acquérir des lots dont la durée de vie restante est de moins de vingt ans car leur valeur serait faible du fait de la décote qu'ils subiraient.

Grâce au modèle japonais, la question du désintérêt des habitants pour la pérennité du bâti ne se pose même plus. L'immeuble sera reconstruit en respectant les normes nouvelles. Sauf vices de construction, au Japon, il ne peut pas y avoir de syndicats de copropriétaires en difficulté.

Au Japon, il ne peut pas y avoir de syndicats de copropriétaires en difficulté

Pour ceux qui souhaitent en plus favoriser une vie sociale riche, ils peuvent mettre en place des coopératives d'habitants ayant les mêmes obligations de reconstruction. Elles peuvent être gérées par des comités d'habitants égalitaires et n'auront aucun intérêt à pratiquer l'entre-soi, contrairement à ce disent leurs détracteurs[19].

Les coopératives voudront attirer des personnes solvables, surtout si elles doivent incorporer le coût de la reconstruction dans le prix des parts qu'elles vendent à leurs sociétaires. Ces derniers, en échange de ces parts et du respect des règles communes, pourront acquérir la jouissance d'un logement jusqu'à la reconstruction. Ce n'est que lorsque les acquéreurs potentiels admettront ne pas vouloir respecter lesdites règles communes qu'à regret, les coopératives d'habitants rejetteront leurs candidatures.

19 Stéphanie LAPORTE-LECONTE, « L'« entre-soi » et le mouvement coopératif en copropriété », *AJDI* avril 2015, p. 257

La question démagogique

Pour tout nouvel immeuble en copropriété, la fixation d'une durée de vie du lot ou l'incorporation du coût de reconstruction dans le prix d'acquisition est possible dès maintenant. L'Etat, s'il était sincère dans sa volonté de maîtriser l'évolution du bâti, l'imposerait. Pourquoi ne le fait-il pas ?

On peut comprendre cette réticence. Des millions de Français ont acquis des lots à perpétuité sans que le coût d'entretien et de rénovation du bâti n'ait été incorporé dans le prix d'acquisition. Que faire à leur égard ? Quand on révèle uniquement pour le neuf le fait que le coût de reconstruction doit obligatoirement être incorporé dans le prix d'un appartement, cela institue de nouvelles habitudes sur le marché. La valeur des biens anciens qui doivent être rénovés très prochainement s'effondre.

Le coût politique induit pour de nombreux élus serait important. Le logement social devrait refaire son travail, c'est-à-dire loger les ménages modestes et non les marchands de sommeil qui louent des appartements dégradés au lieu d'y vivre et de les entretenir.

La balle est dans le camp du Parlement et des collectivités territoriales.

S'il s'agit de promettre de manière mensongère à tous les ménages qu'ils pourront être propriétaires à perpétuité de logements sans y faire de travaux, effectivement, mieux vaut continuer comme maintenant.

S'il s'agit de laisser les populations accéder à la propriété tout en veillant à ce que leur solvabilité globale soit évaluée tant pour le coût d'acquisition que pour le prix des travaux nécessaires allant jusqu'à la reconstruction, alors le modèle japonais offre une solution immédiatement applicable en France. Le modèle suédois peut permettre d'y ajouter une dimension participative, mais c'est purement optionnel.

Désormais, il faut se demander comment convaincre les élus d'aller dans cette direction.■

Le Comité Editorial Coopératif Général du LGOC

Pas vu, pas pris ?

Pour une évaluation lucide et pluraliste de la copropriété

En rencontrant des intervenants de l'action publique en copropriété, on se rend compte du fait qu'il y a un relatif consensus autour du souhait de prendre en compte la durée de vie du bâti dans le coût d'acquisition d'un appartement.

Pourtant, le législateur ne reprend pas cette proposition pour l'instant. Une alliance contrenature cause cette étrange inertie. Les professionnels rémunérés grâce aux ventes veulent soutenir le marché. Les élus craignent les conséquences d'une baisse massive du prix des biens immobiliers. Les agents publics redoutent les effets sur leurs propres statuts de la colère des propriétaires qui seraient expropriés en raison d'une baisse des prix.

Si des sacrifices doivent être imposés, chacun s'efforce donc de faire en sorte qu'ils soient invisibles. C'est la pire des solutions, car les acteurs qui agissent ainsi ne perçoivent plus les effets de leur propre discrédit.

La poussière sous le tapis

Concernant la vente des lots de copropriété, beaucoup regrettent l'absence de prise en compte du coût de l'entretien des immeubles et de leur coût de reconstruction. La solvabilité des ménages aux ressources modestes pour qu'ils acquièrent ainsi des appartements est artificiellement augmentée par l'Etat. Ces nouveaux copropriétaires se révèlent ensuite incapable d'assumer les coûts d'entretien du bâti. Cela provoque soit des impayés, soit un défaut d'entretien et une dégradation des logements. Voyant cela, les copropriétaires les plus fortunés veillent à exiger des charges élevées pour faire fuir de leurs immeubles les ménages désargentés.

La copropriété à la française conduit donc soit à des groupes dysfonctionnels, soit au renforcement de l'entre-soi social. Dans les deux cas, un état d'esprit très favorable à la fuite vers la propriété individuelle est favorisé, avec le risque de transmettre les difficultés dans l'habitat diffus[1].

Malgré tout, ces éléments restent tus, car de nombreux acteurs craignent les effets qu'aurait l'éloignement des ménages insolvables de la copropriété. Les promoteurs et les agents immobiliers redoutent une chute des prix. Les élus et les administrations ont peur des effets de la colère des détenteurs de biens en cas d'explosion de la bulle immobilière. Chacun s'efforce donc d'augmenter les charges peu à peu en restant discret.

Couper le nœud gordien

L'extrême discrétion du PUCA sur ses appels à propositions en matière d'évaluation de la copropriété s'explique par ce climat. De nombreux acteurs souhaitent influencer directement le gouvernement sans passer par un débat public pluraliste et équilibré. Chacun cherche à séduire le pouvoir en cachette en obtenant des décisions autoritaires dont on espère qu'elles règleront les problèmes à la longue, les victimes à court terme étant réduites au silence.

La naïveté est de croire que les Français n'en voient rien.

Les victimes de tromperies en copropriété ne se perdent pas dans le néant

Les victimes de tromperies en copropriété ne se perdent pas dans le néant. Leur exemple sert de répulsif face à l'action collective et contribue au discrédit radical de la parole publique. En fait, nul n'accepterait pour soi les mauvaises pratiques qui sont infligées à certains copropriétaires

Les personnels administratifs et les acteurs économiques sont les premiers à tirer les conséquences de cette défiance en se repliant sur leurs acquis. La dissimulation des fautes passées accentue le blocage de toute la société et donne une image déplorable aux institutions.

Dans ces conditions, mieux vaut être franc et transparent au lieu de croire que les erreurs seront oubliées. C'est le sentiment d'omerta qui renforce les effets négatifs des fautes passées.

1 Anne LAMBERT, *« Tous propriétaires ! » L'envers du décor pavillonnaire*, Seuil, Collection LIBER, 2015, Paris, 286 p.

cc

Le salut par les maires

Désormais, il est temps d'arrêter le regroupement en coteries de courtisans qui tentent chacune d'obtenir l'attention des ministres qui se succèdent. Cette pratique conduit à escamoter les débats sur les choix profonds à faire, tout en oubliant le passé et en ignorant les modèles étrangers.

Le gouvernement a un rôle dans l'augmentation artificielle de la solvabilité des acquéreurs les plus précaires. Le pouvoir exécutif n'est pas le mieux placé pour conduire une évaluation lucide et pluraliste sur sa propre action.

Tout ceci peut être gênant pour les parlementaires qui sont divisés entre une majorité présidentielle et une opposition qui a été au gouvernement et qui a eu une politique parfois similaire.

Demander aux élus de s'auto-flageller serait ridicule.

Par contre, il est plus prudent d'aller voir ceux qui, de droite comme de gauche, n'ont rien à se reprocher dans les choix problématiques opérés.

Les élus locaux ne subissent pas la pression des groupes d'intérêts attachés à la hausse des prix.

Les élus locaux ne subissent pas la pression des groupes d'intérêts attachés à la hausse des prix

Le principe de libre administration des collectivités territoriales, reconnu par l'article 72 de la Constitution, protège d'ailleurs le processus d'évaluation pluraliste qui pourrait être mis en place. La présence d'élus de diverses étiquettes assurerait aussi une diversité de regards que ne peut pas avoir un ministère, sans qu'il s'agisse ici de critiquer le gouvernement quel qu'il soit.

Il existe un Rassemblement National des Collectivités pour l'Habitat Participatif. Les villes de Bordeaux, Toulouse, Arras, Lille, Strasbourg, Rennes, Montreuil ou Paris en font partie. Le regard y est naturellement pluraliste, puisque certains maires appartiennent au parti Les Républicains ou à l'UDI, d'autres au parti socialiste ou au Front de Gauche. Le souci de rendre exemplaire la copropriété lorsqu'elle s'inscrit dans l'habitat participatif est audible par tous ces élus qui sont les mieux à même d'animer un débat équilibré sur le long terme.

L'impasse des chapelles associatives

L'avantage de la présence de collectivités territoriales dans un débat sur la copropriété est d'éviter un autre écueil.

L'administration a ses intérêts et ses pratiques qu'elle peut difficilement juger et encore moins facilement désavouer. En outre, des projets d'études conduits par l'administration ont un coût en ces temps où la dépense publique doit décroître pour respecter les engagements européens de la France.

La tentation serait de s'en remettre aux associations pour faire le travail d'évaluation du droit de la copropriété. Hélas, il ne faut pas se faire d'illusion. La neutralité absolue n'existe pas. Même le LGOC qui édite le présent périodique a une idéologie, le garantisme civique, en l'occurrence.

Certes, le LGOC tente de débattre avec des acteurs ayant des positions différentes. Ainsi, un dialogue a été noué par le président du LGOC avec le GRAC[2], même si ce dernier souhaite forcer les copropriétaires à venir à des assemblées générales où ils subiront des pressions, en violation du principe d'intermédiation.

Des liens courtois sont également noués avec l'OBCEF (Observatoire de la Copropriété Exemplaire Francophone)[3] qui insiste beaucoup pour rendre obligatoire l'intervention de certains professionnels concernant le suivi des travaux, ce qui est problématique par rapport au principe de respect de la libre concurrence.

Il est vrai que le LGOC, la FSCC, l'OBCEF ou le GRAC sont tous favorables à une forte élévation des fonds de travaux, mais il y a des nuances entre eux. Or, quand une association entre en contact avec une autre, la tentation de ses interlocuteurs est de croire qu'elle renonce à sa spécificité. Quand, à l'inverse, le débat est animé par des élus locaux divers, nul ne donne plus l'impression de céder devant les autres.

2 Serge SOKOLSKY, « Pouvoir "choisir son syndic sur un projet d'entretien et de qualification du patrimoine" », *IRC*, n° 615, janvier/février 2016, p. 7

3 Olivier BRANE à propos de la transition juridique, « Un enjeu majeur justifiant la contrainte légale », *IRC*, mars 2016, n° 616, p. 7

cc

Chacun cherche sa loi

Le but du LGOC lorsqu'il souhaite susciter des ateliers périodiques et pluralistes sous l'égide d'élus locaux, n'est pas de faire du lobbying pour obtenir une modification législative.

Le dernier sport à la mode a consisté, dans certains milieux, à obtenir sa loi pour se sentir important, pour être reconnu spécialiste de quelque chose.

Le fait d'obtenir par courtisanerie l'insertion d'un article dans une loi ne rend pas meilleur juriste pour autant. Une personne qui n'est même pas titulaire de la capacité en droit ne deviendra pas experte d'un champ juridique par enchantement rien que par le fait qu'elle aura écrit un article de loi.

Le texte risque d'être mal écrit voire inapplicable, le rédacteur ne connaissant même pas le contexte dans lequel sa création s'insère. Ainsi, le champ de la mutualisation en copropriété compte plusieurs articles de loi ou de décrets pour créer des types d'unions de syndicats dont on se demande s'ils s'appliquent à un immeuble au moins en France[4].

Au lieu de multiplier les textes pour faire plaisir à certains acteurs tout à leur stratégie de lutte des places, peut-être serait-il plus sage de réfléchir au droit applicable, à sa fragmentation et à ses incohérences. Même des autodidactes ont leur rôle à jouer dans ce travail.

Si tous les participants aux rencontres animées par des élus finissent par constater l'extrême dispersion du droit et la médiocrité de sa qualité rédactionnelle, peut-être sera-t-il temps pour le gouvernement de songer à la création d'un code de la copropriété unifié.

Pour ce qui est des bonnes pratiques dont chacun demandera l'adoption, il conviendra de voir si l'intervention du législateur ou du pouvoir réglementaire est absolument indispensable pour les mettre en place.

4 L'article 42-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié en est un bon exemple

La fonte des rêves[5]

Parallèlement, le souhait de s'inspirer de ce qui marche à l'étranger est évidemment louable.

Encore faut-il étayer son propos et citer ses sources. Sinon, on risque de prendre comme modèle une chose qui n'existe que dans ses propres rêves.

Dire, par exemple, que la copropriété est une réussite en Suède serait un abus de langage. Ce sont les coopératives d'habitants qui y fonctionnent bien. La possibilité de créer d'authentiques copropriétés en Suède est récente et bien plus inquiétante, puisque, comme en France et dans les pays anglo-saxons, le coût de reconstruction ne semble pas inclus dans le prix d'achat des lots.

Le risque est grand de voir des chimères érigées en exemples à suivre

Quand des acteurs souhaitent se créer une expertise sur un champ qu'ils prétendent avoir découvert, le risque est grand de voir des chimères érigées en exemples à suivre.

Ainsi, les *Community Land Trusts* sont des mécanismes intéressants. Ces structures sont répandues notamment aux Etats-Unis et au Canada.

Elles sont propriétaires de biens immobiliers et confèrent des baux de longue durée à des habitants pour leur donner la jouissance d'appartements. Les détenteurs de lots ont un rôle dans la gouvernance de la structure.

Ledit modèle a été retranscrit dans la loi ALUR avec les organismes fonciers solidaires[6]. Une telle solution concerne les collectivités territoriales qui pourraient utiliser cet outil afin d'intervenir sur le foncier. Encore faudra-il atteindre une précision satisfaisante quant aux droits conférés aux occupants. Chaque concept juridique invoqué doit être explicité et débattu. Cela obligera à un respect minimal à l'égard de ceux qui contribueront à la discussion, même s'ils ont une opinion différente. En effet, ils auront fait l'effort d'étudier ces problèmes complexes.■

Thierry POULICHOT, président du LGOC

5 Titre emprunté à Fabrice COLIN, *Winterheim,* tome 3, *La Fonte des rêves*, J'ai Lu, 2003

6 Article 164 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

cc

Compte-rendu

Rencontre du 1er avril 2016

Avec Monsieur Guillaume BOURLIER,

Directeur de SOliHA Habitat et Territoire Île-de-France

Le 1er avril 2016, Alain LAUX, directeur de l'USCVB et Thierry POULICHOT, président du LGOC, ont été reçus à Evry par Monsieur Guillaume BOURLIER. Ce dernier est directeur SOliHA Habitat et Territoire Île-de-France. L'échange a concerné les unions de services ainsi que les outils envisageables pour aider sur le long terme les syndicats de copropriétaires connaissant de grandes difficultés.

Présentation de SOliHA

Le mouvement SOliHA est né en mai 2015 de la fusion entre le mouvement PACT et le mouvement Habitat et Développement. Désormais, SOliHA est le premier acteur associatif concernant l'amélioration de l'habitat avec 197 associations membres sur tout le territoire français regroupées dans une fédération.

SOliHA exerce diverses missions en tant qu'agence immobilière sociale et au plan de l'intermédiation locative (pour louer des appartements auprès de bailleurs privés avant de les sous-louer à des ménages parfois fragiles). SOliHA remplit également des fonctions de bureau d'étude par rapport à des projets de réhabilitation ou de requalification d'immeubles connaissant une situation difficile.

SOliHA intervient notamment dans le cadre d'OPAH (opérations programmées d'amélioration de l'habitat), d'ORCOD (opérations de requalification des copropriétés dégradées) et de plans de sauvegarde, mais également dans l'accompagnement des propriétaires individuels et en copropriété.

SOliHA remplit également des fonctions de bureau d'étude

SOliHA a ainsi acquis un savoir-faire important en matière d'ingénierie technique, sociale et financière et est agréé par l'Etat pour ces missions. Pour en savoir plus, on peut consulter l'adresse suivante : https://www.soliha.fr/

L'intérêt des unions de services

Alain LAUX a présenté les unions de services régies par l'article 93 de la loi ENL de 2006, tout en veillant à bien les différencier des très diverses unions de syndicats régies par l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965. L'accent a été mis sur le caractère précurseur des unions de services.

Les unions de services visent à mutualiser les moyens entre des syndicats de copropriétaires, ou des ASL (associations syndicales libres), gérés par des bénévoles.

Les unions de services sont administrées par leurs adhérents. Les ensembles immobiliers des membres de ces unions n'ont pas à être contigus, contrairement aux unions de syndicats de l'article 29 précité.

Les gestionnaires bénévoles gardent seuls la maîtrise des décisions, l'union de services n'étant qu'un prestataire sous leurs ordres.

L'union de services aide ses membres au plan de l'élaboration de la comptabilité.

Au plan de la transparence, le partage de l'information en temps réel et la capacité de sauvegarder l'ensemble des données sont appréciables.

Au plan humain, la possibilité de faire coopérer des copropriétaires pour gérer leur bien consolide le lien social.

Au plan financier, une forte économie est réalisée par rapport à une gestion professionnelle.

En plus d'une gestion effective de l'union par ses membres, l'union de services apporte donc un soutien décisif aux gestionnaires bénévoles concernant le suivi comptable, qui est souvent la tâche la plus déstabilisante à leurs yeux.

Monsieur BOURLIER remarque que SOliHA peut apporter son aide aux membres des unions de services qui souhaitent étudier un programme de réhabilitation, notamment dans la perspective de la maîtrise de la consommation énergétique. Les aides publiques accessibles sont parfois substantielles et SOliHA connaît bien ces financements.

cc

Après l'échange sur les unions de services, la question des syndicats de copropriétaires connaissant de graves difficultés a été abordée.

Les effets de ciseaux

Lors de leur mise en copropriété, la plupart des immeubles n'ont pas besoin de travaux, tandis que les copropriétaires ont des moyens convenables, car ils sont attirés par un cadre de vie satisfaisant.

Avec le temps, la situation se dégrade parfois. Les copropriétaires les plus aisés quittent ces immeubles alors même que les travaux nécessaires sont plus importants.

Au final, on se retrouve avec des bâtiments qui doivent subir une réhabilitation coûteuse alors que les copropriétaires sont désargentés.

Au Japon, l'approche est meilleure. Un bien immobilier est valorisé en fonction de sa durée de vie, souvent évaluée à 30 ans. On achète donc plus cher un bien qui a encore 28 ans d'espérance de vie et moins cher un bien qui n'existera que deux ans encore avant d'être rebâti.

La focalisation sur le logement

Les projets d'amélioration de l'habitat mobilisent les pouvoirs publics. Toutefois, en secteur diffus, l'accent est souvent plus porté sur le logement que sur la gestion collective de l'immeuble.

Le risque est alors d'opérer une réhabilitation réussie puis de devoir intervenir à nouveau 15 ans plus tard, les causes de dégradation n'ayant pas été antérieurement traitées.

Effet d'aubaine ou de déveine

L'intervention publique peut permettre à des copropriétaires de faire un bénéfice considérable à la revente dans certaines zones tendues.

A l'inverse, le poids financier des réhabilitations pèse sur les copropriétaires de bonne foi dans les zones difficiles et accentue la fuite des populations solvables.

Un outil de gestion novateur

L'expropriation des parties communes peut être une solution intéressante pour éviter ces difficultés, à condition de gérer la sortie du régime de la copropriété que cela implique. Au vu de la rédaction actuelle de l'article L. 615-10 du Code de la Construction et de l'Habitation qui organise cette solution, on peut s'interroger sur la nature juridique de la situation du détenteur d'un appartement après une telle expropriation. La piste du droit de superficie doit être étudiée.

Toutefois, le président du LGOC fait quelques remarques.

Dès lors que la collectivité intervient pour atteindre un but d'intérêt général, et notamment au plan de l'ordre public, les dépenses induites pour les copropriétaires sont des charges publiques. Une égalité de tous les citoyens devant de telles charges doit être la préoccupation constante de l'ensemble des intervenants.

En outre, quand une personne achète en copropriété, l'expropriation ultérieure des parties communes change ce régime.

SOliHA pourrait participer à l'élaboration des textes qui est en cours

L'ancien copropriétaire n'est plus dans le statut pour lequel il a acquis un bien. Cela implique une compensation.

Concernant les effets d'aubaine, ils peuvent aussi être combattus grâce aux OFS (organismes fonciers solidaires) prévus à l'article 164 de la loi ALUR de 2014.

Le cadre règlementaire qui régira ces organismes fonciers est encore à établir. SOliHA pourrait participer à l'élaboration des textes qui est en cours.

Un OFS pourrait être un outil de portage intéressant pour les parties communes expropriées. D'abord, il permet une participation des habitants à la gestion de la mission d'intérêt public poursuivie par l'organisme. Ensuite, cet outil a été imaginé pour empêcher la spéculation. Cela permet un suivi à long terme sur des opérations où l'Etat a investi des fonds importants. ■

Le Comité Coopératif Copropriété Participative

🅭

Contenu du numéro

Editorial (Un exemple à méditer).....1

Coprocratie ou coprolalie ?.....2

La copropriété et la guerre de cent ans.....5

La transition juridique en copropriété.....7

Pas vu, pas pris ? 12

Compte-rendu de rencontre (avec Monsieur Guillaume BOURLIER, SOliHA).....15

LGOC

USCVB

Comité Coopératif Copropriété Participative du LGOC

3CPa

R F C P

Revue Française de la Copropriété Participative, n° 4
26 avril 2016
LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

creative commons
BY NC ND