



**HAL**  
open science

## Quel avenir pour la copropriété ?

Gaël Chantepie

► **To cite this version:**

Gaël Chantepie. Quel avenir pour la copropriété?. R. Boffa. L'avenir du droit des biens, LGDJ, p. 163, 2016, Grands Colloques, 978-2-275-05225-0. halshs-02124869

**HAL Id: halshs-02124869**

**<https://shs.hal.science/halshs-02124869v1>**

Submitted on 20 Nov 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## Quel avenir pour la copropriété ?

Gaël Chantepie

Professeur à l'université Lille 2 – Droits et Perspectives du droit (CRD&P – EA 4487), équipe Demogue

Si la propriété réside dans un rapport d'exclusivité, la propriété à plusieurs, propriété collective ou copropriété serait-elle un contresens ? Sans même parler de son avenir, certains auteurs doutent déjà de son existence<sup>1</sup>.

Le terme copropriété est cependant ambigu. Plus précisément, il s'avère très accueillant puisqu'il peut désigner, dans une acception large, l'ensemble des formes d'appropriation concurrente d'un bien<sup>2</sup>. La copropriété, entendue alors comme synonyme de propriété collective, couvre un champ particulièrement vaste, qui part de l'indivision, passe par la mitoyenneté pour aller vers les copropriétés de navires, de brevets ou la copropriété des immeubles bâtis. Le champ de cette étude sera limité à cette dernière<sup>3</sup>.

La copropriété immobilière, que l'on désignait initialement par les expressions copropriété par étages ou par appartements, est connue désormais comme la copropriété des immeubles bâtis. Elle s'applique, précise l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965, à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ». Cette définition tranche avec le laconisme dont avaient fait preuve les rédacteurs du Code civil qui, sous la pression de certains Parlements, avaient simplement introduit un article 664, depuis abrogé, relatif à la répartition des charges entre les propriétaires des différents étages. À cette époque au moins, on ne semblait pas prêter à cette forme de répartition de la propriété d'un immeuble un grand avenir.

L'accueil doctrinal ultérieur incite d'ailleurs à la modestie de celui qui se risquerait à quelque prédiction. Laurent écrivait en 1876, à propos de l'usage de la copropriété : « Il n'a guère d'importance. Quoi qu'en disent les communistes, la société moderne s'éloigne de la communauté, bien loin d'y tendre comme vers un idéal. Ce que les Hommes recherchent et ce qu'ils ambitionnent, c'est un coin de terre où ils soient les maîtres de s'arranger un intérieur à leur guise : nous devenons de plus en plus individualistes. La communauté est une exception qui sera de plus en plus rare. C'est une raison pour passer rapidement sur la singularité juridique dont traite l'article 664 »<sup>4</sup>. Un avenir ? Quel avenir ?

Mais cinquante ans plus tard, en 1926, dans la première édition du *Traité pratique de droit civil français*, Planiol et Ripert relevaient que la division des immeubles par appartements « tend[ait] à se développer dans les grandes villes par suite de la crise du logement » et que la réglementation du code apparaissait insuffisante<sup>5</sup>. On le voit, « les prophètes du passé sont plus nombreux que les devins de l'avenir »<sup>6</sup>. Se rêvant futurologue, le juriste se fait souvent l'interprète des conceptions sociales, économiques ou philosophiques dominantes de son époque. Il faut alors distinguer la copropriété comme phénomène socio-économique ou comme

---

<sup>1</sup> F. Zénati-Castaing, « La propriété collective existe-t-elle ? », in *Mélanges en l'honneur de Gilles Goubeaux*, Dalloz-LGDJ, 2009, p. 589.

<sup>2</sup> « Modalité de la propriété dans laquelle le droit de propriété sur une même chose ou un ensemble de choses appartient à plusieurs personnes dont chacune est investie privativement d'une quote-part (égale ou inégale) accompagnée, sur le tout, en concurrence avec les autres copropriétaires, de certains droits (droit d'usage, pouvoir de gestion au moins à titre conservatoire) » (G. Cornu (dir.), *Vocabulaire juridique*, 9e éd., PUF, 2011, v° Copropriété).

<sup>3</sup> Sur l'indivision, v. M.-L. Mathieu, « Quel avenir pour l'indivision ? », *supra*.

<sup>4</sup> F. Laurent, *Principes de droit civil*, t. 7, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Bruylant-Christophe, 1876, n° 487.

<sup>5</sup> M. Planiol et G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, t. III, *Les biens*, avec le concours de M. Picard, LGDJ, 1926, n° 319.

<sup>6</sup> J.-M. Mousseron, « La gestion des risques par le contrat », *RTD cin.* 1988, p. 481, n° 2.

objet juridique.

Si l'on envisage la copropriété immobilière comme phénomène socio-économique, sans trop s'attacher à ce stade à sa structure juridique, la situation ressemble fort à celle déjà décrite par Planiol et Ripert. Mais l'échelle quantitative n'a plus rien à voir. La copropriété immobilière, ce sont 7 millions de logements en France, une croissance régulière, plus soutenue que les immeubles individuels<sup>7</sup>. Les raisons sont connues : le phénomène d'urbanisation<sup>8</sup>, la raréfaction des terrains constructibles et l'accroissement de leur coût. L'avenir serait donc à l'expansion des constructions verticales, qui constituent l'essentiel des copropriétés. En ce sens, la copropriété serait une solution d'avenir.

La situation est pourtant moins nette, si l'on s'interroge sur la teneur de cet avenir. On ne compte plus les rapports qui, depuis plusieurs années, soulignent les faiblesses des copropriétés : copropriétés dégradées, voire « très dégradées »<sup>9</sup>, copropriétés en difficulté<sup>10</sup>, grands ensembles symboles d'un urbanisme inhumain<sup>11</sup>. La copropriété semble concentrer de nombreux travers qui, au-delà même du contexte socio-économique, dans sa structure ou sa gestion donc, favoriseraient la dégradation de l'immeuble divisé. Revient alors à l'esprit l'image ternie des copropriétés dans l'opinion. Nid à contentieux, la copropriété serait le lieu de rivalités et de passions, certes communes à toute forme de voisinage, mais exacerbées par la possession commune du même objet. Elle reposerait sur un statut vieillot, confit dans un amas indescriptible de normes empilées depuis bientôt 50 ans ; un statut conçu sur le modèle de la propriété individuelle, mais qui trahirait aujourd'hui ses limites, à l'instar des autres formes de jouissance en commun d'un bien immobilier dont le *time-share* constitue le plus triste exemple. Parachevant ce triste tableau, Carbonnier en attribuait la cause à la structure même de la copropriété : « Une propriété foncière aura-t-elle jamais un sens suspendue en l'air ? Une propriété qui ne prend pas pied dans le tuf ? [...] Si, pour retrouver la signification de son droit, chaque copropriétaire doit descendre dans sa cave, que l'on ne s'étonne pas de l'obscurité »<sup>12</sup>. Un sombre avenir attendrait-il alors la copropriété ?

Si l'on se tourne maintenant vers l'objet juridique, la question de l'avenir de la copropriété a souvent été posée, à l'occasion des anniversaires successifs de la loi de 1965<sup>13</sup>. Une Commission de la copropriété avait même été instituée en 1987<sup>14</sup>, chargée notamment de proposer aux pouvoirs publics les adaptations législatives et réglementaires qui s'avéreraient nécessaires<sup>15</sup>. Las, un décret du 17 février dernier vient de la faire disparaître<sup>16</sup>. Mais à vrai dire, le législateur n'a jamais fait preuve de timidité à l'égard de la loi de 1965. Le fait qu'il s'ingénie à réformer aussi fréquemment la copropriété est d'ailleurs un signe ambigu, qui peut traduire aussi bien son intérêt pour l'institution que l'inadaptation de celle-ci aux problèmes contemporains. Deux voies sont alors envisageables, qui peuvent être suivies parallèlement, au moins

---

<sup>7</sup>Les logements en copropriété dans l'enquête nationale du logement 2006, Étude de l'ANAH, 2011, spéc. p. 6.

<sup>8</sup>Plus de 80 % de la population vit en zone urbaine en Europe occidentale (J.-B. Auby, *Droit de la ville. Du fonctionnement juridique des villes au droit à la Ville*, LexisNexis, 2013, p. 1).

<sup>9</sup>Rapport de la mission sénatoriale présidée par C. Dilain, *Les copropriétés très dégradées. Pistes de réflexion législatives*, avril 2013.

<sup>10</sup>Rapport de l'Agence nationale de l'habitat, présidée par D. Braye, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat*, ANAH, janv. 2012.

<sup>11</sup>P. Merlin, *Les grands ensembles. Des discours utopiques aux « quartiers sensibles »*, Doc. fr., 2010.

<sup>12</sup>J. Carbonnier, préface à la thèse de J.-L. Mourey, *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, LGDJ, 1970, p. XVI.

<sup>13</sup>V. not. A. Zurfluh, M. Morand, P. Lebatteux, J. Barnier-Sztobowicz, « Doit-on faire une nouvelle loi sur la copropriété ? », *Gaz. Pal.* 1975, 2, 704 ; H. Serres et C. Atias, « Réflexions préalables à une éventuelle réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis », *JCP N* 1981, I, 365 ; C. Atias, « Le quarantième anniversaire du statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Ann. Loyers* 2005, p. 1099 ; P. Capoulade, « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *AJDI* 2006, p. 553. Adde les actes du colloque « L'avenir de la copropriété au XXI<sup>e</sup> siècle », *Droit et Ville* 2001, n° 52.

<sup>14</sup>Arr. 4 août 1987 portant création d'une commission relative à la copropriété, *JO* 13 août 1987.

<sup>15</sup>B. Boussageon, « Apport de la Commission relative à la copropriété à l'évolution du statut et avenir », *AJDI* 2006, p. 533.

<sup>16</sup>Décr. n° 2014-132, 17 févr. 2014, *JO* 18 févr. 2014, art. 22.

dans un premier temps. La première viserait la modernisation du statut par touches successives. Il n'est pas évident cependant que cette méthode suffise, ni même qu'elle n'emporte pas insidieusement un bouleversement plus radical de l'objet de la copropriété. De l'adaptation des règles (I) peut sans doute résulter une redéfinition des équilibres de la copropriété (II).

## I. – L'adaptation des règles

L'adaptation des règles de la copropriété est permanente. Depuis 1965, plusieurs dizaines de lois ont modifié le statut, sans compter même les décrets et les textes extérieurs. Ces vagues successives ont rendu le statut sensible aux influences extérieures. Elles ont fini par affecter sa rigidité. Perméable, modulable, telles pourraient être, à l'avenir, deux qualités du statut de la copropriété.

### A. Un statut perméable

Le statut de la copropriété peut paraître isolé. La loi du 10 juillet 1965 fixe, c'est son titre, « le statut de la copropriété des immeubles bâtis ». Assortie d'un important décret d'application, cette loi fait figure de statut autonome. Or il s'avère que le droit de la copropriété déborde largement ce corps de règles, ce que l'on peut résumer en deux propositions.

#### *1. Tout le droit de la copropriété n'est pas contenu dans la loi du 10 juillet 1965*

Tout d'abord, le droit de la copropriété n'est pas tout entier contenu dans la loi de 1965. Certes, la loi du 10 juillet 1965 poursuivait un mouvement d'expansion des règles relatives à la copropriété, entamé par la loi de 1938. D'un texte unique au sein du Code civil, le statut est passé, avec la loi de 1965, à un ensemble largement impératif de 48 articles. Ce mouvement persistant a entraîné une forme d'autonomie de ce corps de règles, abondamment réformé sans jamais être codifié. Il est d'ailleurs significatif que le projet de réforme du droit des biens n'ait pas voulu, selon les mots du rapporteur, « s'immiscer dans cette réglementation (...) qui relève d'un autre sujet et d'autres compétences »<sup>17</sup>. Les règles relatives à la copropriété constitueraient un corpus suffisamment dense et autonome pour ne pas être inclus dans un projet de réforme du droit des biens<sup>18</sup>. Mais à vrai dire, on peut douter que le statut de la copropriété n'ait pu trouver une place au sein du Code civil, à l'image des règles relatives à l'indivision désormais très développées. C'est en tout cas le choix qu'a fait, à partir du même texte, le législateur belge, introduisant dans le Code civil pas moins de 13 articles traitant de la répartition de la propriété et de l'organisation de l'immeuble<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup>*Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens*, dir. H. Périnet-Marquet, Litec, 2009, p. 48.

<sup>18</sup> Dans une autre perspective, lorsque M. Libchaber s'intéresse au droit des biens à l'occasion du bicentenaire du Code civil, il consacre des développements conséquents aux propriétés collectives, mais n'évoque à aucun moment la loi du 10 juillet 1965, encore moins son avenir (R. Libchaber, « La recodification du droit des biens », in *Le Code civil 1804-2004. Livre du Bicentenaire*, Dalloz-Litec, 2004, p. 297, spéc. n° 15 s.).

<sup>19</sup>C. civ. belge, art. 577-2 s. Sur la récente loi du 2 juin 2010, v. P. Van den Eynde (dir.), *La pratique notariale de la copropriété*, Bruxelles, Bruylant, 2012, spéc. L. Rousseau, « Quelles modifications dans la nouvelle loi ? », p. 1.

Le législateur contemporain ne se contente plus, d'ailleurs, d'intervenir dans la loi de 1965. Il ancre le droit de la copropriété dans d'autres corps de règles. On songe au premier chef au code de la construction et de l'habitation, qui abrite désormais un livre VII consacré aux « immeubles relevant du statut de la copropriété »<sup>20</sup>. Il n'est pas question d'un statut différent de celui de la loi de 1965, mais bien d'un statut complémentaire, ce qui donne lieu à une pluralité de sources ayant pour objet la copropriété, prélude peut-être à une codification du droit de la copropriété. Le code de la construction et de l'habitation ne serait pourtant pas le mieux adapté, tant le statut actuel de la copropriété traite mal la période de construction de l'immeuble et qu'il ne vise pas que des copropriétés à usage d'habitation. Faudrait-il alors envisager un code de la copropriété ? S'interrogeant sur son opportunité, Giverdon lui donnait vocation à traiter de l'ensemble des immeubles divisés par fractions de propriété ou de jouissance<sup>21</sup>. L'intérêt évident serait de réunir en un même ensemble, de manière méthodique et raisonnée, les règles applicables à la copropriété, en élargissant donc les contours d'une loi de 1965 trop étroite. Mais il n'est pas exclu que l'entreprise soit vaine, tant le droit de la copropriété n'est pas, non plus, contenu dans les seules règles relatives à la copropriété.

## *2. Tout le droit de la copropriété n'est pas contenu dans les règles relatives à la copropriété*

Le droit de la copropriété serait un droit spécial. De manière classique, il faudrait le rattacher, l'enter sur le droit commun. C'est bien ce qu'entend réaliser, d'ailleurs, le projet de réforme du droit des biens, qui intégrerait les quatre premiers articles de la loi de 1965 au sein du Code civil, posant ainsi les définitions fondamentales, mais renverrait pour le surplus au droit spécial<sup>22</sup>. Au droit des biens la place de « lexique de mots souches »<sup>23</sup> et de concepts clés ; au droit spécial de la copropriété, la réglementation technique, forcément pointilleuse et contingente.

C'est ainsi que la loi de 1965 renvoie couramment à des notions, propriété, bien, convention, personne morale, qui sont celles du droit civil<sup>24</sup>. Le terme propriété y est couramment employé, peut-être pour appuyer ce qui ne va pas de soi. Dès lors, si l'on voulait comprendre le droit de la copropriété, il faudrait revenir au droit civil, qui fournirait un socle à l'interprète, tout en le conduisant parfois à retravailler la notion initiale<sup>25</sup>. Et si des objets nouveaux faisaient leur apparition, ils pourraient s'intégrer dans la construction classique. Ainsi en serait-il du lot de copropriété, complexe de propriété, divisé et indivisé, et de la qualité de membre d'une organisation collective<sup>26</sup>. Mieux même, par un jeu d'influences réciproques, droit commun et droit spécial s'enrichiraient suivant un modèle connu. L'organisation d'une indivision forcée et perpétuelle de la copropriété pourrait par exemple inspirer les règles de l'indivision

---

<sup>20</sup>L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 52, créant les art. L. 711-1 s. CCH.

<sup>21</sup>C. Giverdon, « Vers un code de la copropriété ? », in *Écrits en hommage à Jean Foyer*, PUF, 1997, p. 407, n° 2.

<sup>22</sup>Sur le droit de la copropriété, « droit spécial des biens », v. T. Revet, « L'évolution de la place du droit de la copropriété dans le droit des biens », *Droit et Ville* 2001, n° 52, p. 57, spéc. p. 66.

<sup>23</sup>J. Carbonnier, « Le Code civil », in P. Nora (dir.), *Les lieux de mémoire*, t. 2, vol. 2, Gallimard, 1986, p. 17, repris dans *Écrits*, PUF, 2008, p. 662.

<sup>24</sup>C. Atias, *Droit civil. Les biens*, 11<sup>e</sup> éd., Litec, 2011, n° 403.

<sup>25</sup>Pour une illustration dans la notion de servitude, Cass. civ. 3<sup>e</sup> 30 juin 2004, n° 03-11.562 ; *Bull. civ.* III, n° 140 ; D. 2005, 1134, note C. Giverdon et P. Capoulade ; *ibid.*, 2358, obs. B. Mallet-Bricout ; *JCP G* 2004, I, 171, obs. H. Périnet-Marquet ; *Deffrénois* 2005, p. 1180, obs. C. Atias ; *RTD civ.* 2004, p. 753, obs. T. Revet.

<sup>26</sup>F. Givord, « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in *Mélanges offerts à Monsieur le Professeur Voirin*, LGDJ, 1967, p. 262. Sur la complexité de la qualité de copropriétaire, v. C. Atias, « Les qualités multiples en droit des biens », in *Le droit entre autonomie et ouverture, Mélanges en l'honneur de Jean-Louis Bergel*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 543, spéc. n° 15 s.

de droit commun<sup>27</sup>.

Il faut pourtant compter avec l'expansion des droits spéciaux qui ont, à divers titres, vocation à réglementer la copropriété. À l'instar du droit des biens, le droit de la copropriété est perméable aux influences du droit de l'urbanisme ou de l'environnement. Mais le droit de la copropriété n'importe pas seulement des règles, mais des méthodes, des techniques, qui ne sont plus nécessairement civilistes. Droit de la consommation, droit de l'urbanisme, droit des entreprises en difficulté, autant d'influences, d'interactions, de conflits parfois. Car dans l'articulation de ces règles, apparaissent des valeurs, des finalités. Le droit de la copropriété est-il toujours conçu comme un droit de la propriété, un droit de l'appropriation collective d'un immeuble ? Ne recueille-t-il pas les finalités assignées aujourd'hui au logement, à l'urbanisme, en s'attachant à une communauté de résidents, plus que de propriétaires<sup>28</sup> ? En tant qu'il crée, et qu'il implique une forme d'intérêt commun des copropriétaires, il serait plus sensible à l'influence des valeurs défendues par la société, plus perméable. Il est probable que cette position ambiguë, tiraillée entre dépendance à l'égard du droit civil et influence croissante des droits spéciaux, renforce l'autonomie du droit de la copropriété. « Le statut est mis en œuvre comme s'il se suffisait à lui-même ; bien des incertitudes en résultent »<sup>29</sup>. Il serait bon, cependant, que cela s'accompagne d'une réflexion sur sa *ratio legis*. D'autant que ces influences croisées remettent aussi en cause l'uniformité du statut, qui pourrait devenir plus modulable.

## B. Un statut modulable

L'un des objectifs majeurs du législateur en 1965 était d'assurer l'unité du régime de la copropriété, un statut uniforme applicable à l'ensemble des copropriétés. Désormais cependant, des distinctions apparaissent suivant le type ou la situation de la copropriété.

### 1. Suivant le type de copropriété

Le type de copropriété devrait n'avoir aucune incidence. Quelles que soient ses caractéristiques, la copropriété est soumise au même statut. La force de celui-ci réside précisément dans son uniformité, la facilité qu'elle offre aux futurs copropriétaires en leur évitant de trop se soucier du fonctionnement de leur syndicat.

Cet avantage est pourtant souvent discuté. Le statut de la copropriété serait ainsi largement inadapté à la gestion des grands ensembles<sup>30</sup>. La réunion d'une assemblée générale regroupant plusieurs centaines de copropriétaires (750 logements pour la plus grande dans la métropole lilloise, pas moins de 7500 lots pour Parly 2), tournerait à la cacophonie, favoriserait l'absentéisme et, partant, le pouvoir de fait du syndic. S'expliquerait ainsi, d'ailleurs, la faculté offerte dès l'origine de créer des syndicats secondaires, voire de scinder la copropriété en structures plus petites<sup>31</sup>. Mais dans le même temps, on dénonce pareillement

---

<sup>27</sup>H. Périnet-Marquet, « La copropriété entre respect et adaptation du droit civil », in *Études offertes au Doyen Philippe Simler*, Litec-Dalloz, 2006, p. 796 s.

<sup>28</sup>C. Giverdon, « Vers un code de la copropriété ? », art. préc., n° 5.

<sup>29</sup>C. Atias, *Droit civil. Les biens, op. cit.*, n° 403.

<sup>30</sup>C. Jaffuel, « Les grandes copropriétés. Le statut est-il adapté à tous les types de copropriété ? », *AJDI* 2006, p. 545.

<sup>31</sup>L. 10 juill. 1965, art. 27 et 28.

l'inadaptation du statut dans les petites copropriétés (25 % des copropriétés comportent moins de 10 logements)<sup>32</sup>, spécialement lorsqu'elles ne comportent que deux copropriétaires. Comment justifier alors la lourdeur du formalisme des assemblées générales et des votes, la nécessité de désigner un syndic quand, de fait, les décisions sont prises par accord mutuel à peine formalisé ?

Certes, distinguer suivant la taille de la copropriété poserait d'autres problèmes, à commencer par le choix des limites et les inévitables effets de seuil<sup>33</sup>. On pressent cependant que ce critère structurera les réformes futures du statut. La loi du 24 mars 2014 a multiplié les seuils au sein du statut, sans d'ailleurs qu'ils soient parfaitement articulés<sup>34</sup>. S'opposent désormais les petites copropriétés bénéficiant d'un formalisme allégé et celles de plus de 200 lots, sur lesquelles pèsent des contraintes plus lourdes, notamment budgétaires<sup>35</sup>. La loi utilise d'ailleurs parfois le budget prévisionnel du syndicat pour affiner sa classification<sup>36</sup>. Si la structure fondamentale de la copropriété n'est pas affectée, sa gestion dépendrait en partie de ses caractéristiques physiques.

Dans le même esprit, on oppose souvent les copropriétés suivant la destination de leurs lots, à usage d'habitation ou commerciaux. Si l'on en juge par les différentes réformes engagées depuis le milieu des années 1990, la copropriété à usage d'habitation est au centre de l'attention du législateur. Il est vrai que qu'elle constitue alors un élément d'une politique plus générale du logement, au point que l'on impose certaines règles particulières pour les lots à usage d'habitation, voire pour les copropriétés comprenant de tels lots. C'est le cas évidemment des différentes mesures destinées à protéger l'acquéreur ou le locataire d'un lot à usage d'habitation<sup>37</sup>. En d'autres termes, la spécificité de l'usage conduirait à adapter le statut, ce qui se traduirait parfois par des aménagements plus importants encore, par exemple pour les copropriétés de loisirs<sup>38</sup> ou destinées aux seniors, les résidences-services<sup>39</sup>. La perte de prévisibilité serait compensée par une meilleure adéquation des règles avec la réalité de l'organisation.

Allant plus loin, on peut aussi considérer qu'il reviendrait d'abord aux copropriétaires de déterminer la destination de leur immeuble et de ses parties privatives. Est ainsi posée la question du caractère impératif de la loi de 1965. Le projet de réforme du droit des biens propose à cet égard de le réserver aux seules copropriétés à usage d'habitation<sup>40</sup>. Si l'on admet en effet qu'il faudrait que le statut s'adapte à l'immeuble et à la copropriété, plutôt que ce soit la copropriété qui s'adapte au statut, pourquoi ne pas offrir plus de liberté aux copropriétaires dans la rédaction de la charte commune de la copropriété ? L'article 43 de la loi rend impératif la grande majorité du statut, ce qui entrave la liberté des rédacteurs et des copropriétaires<sup>41</sup>. Le règlement de copropriété est précisément conçu pour faire de la copropriété un

---

<sup>32</sup> *Les logements en copropriété dans l'enquête nationale du logement 2006*, op. cit., p. 12.

<sup>33</sup> V. not. C. Giverdon, « "Petites copropriétés" : mythe ou réalité », *AJDI* 2004, p. 858.

<sup>34</sup> Comp. not., L. 10 juill. 1965, art. 17-2 ou 21, al. 1<sup>er</sup>, qui retiennent un seuil de quinze lots ; art. 17-1-1, qui vise les syndicats comprenant moins de dix lots.

<sup>35</sup> Notamment par la mise en œuvre accélérée de l'immatriculation (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art.53), l'exigence de transmission de données financières non requises pour les petites copropriétés (CCH, art. L. 711-2), ou le niveau abaissé du seuil de la procédure d'alerte (L. 10 juill. 1965, art. 29-1 A).

<sup>36</sup> V. not., L. 10 juill. 1965, art. 14-3 et 17-1-1 (syndicats de moins de dix lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces avec un budget prévisionnel moyen, sur trois exercices consécutifs, inférieur à 15 000 €).

<sup>37</sup> V. not. L. 10 juill. 1965, art. 46 ; CCH, art. L. 721-1 s.

<sup>38</sup> C. consom., art. L. 121-60 s.

<sup>39</sup> L. 10 juill. 1965, art. 41-1 s.

<sup>40</sup> *Propositions de l'Association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens*, op. cit., p. 147 : « Il est ajouté au début de l'article 43 [de la loi du 10 juillet 1965] fixant la liste des textes d'ordre public : "Sauf dans les copropriétés dont aucun des lots n'est à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et dont le règlement prohibe ces destinations..." ».

<sup>41</sup> V. not. P. Capoulade, « Règlements de copropriété et liberté contractuelle », *Droit et Ville* 2011, n° 72, p. 115 ; J.-M. Roux, « Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété : entre liberté contractuelle et ordre public », *Loyers et Copr.* 2007, Étude 9.

projet collectif, déterminé par les copropriétaires en fonction de l'immeuble partagé et de leurs aspirations communes. Tenir compte plus nettement de la volonté des copropriétaires dans la définition et la gestion de la copropriété pourrait favoriser leur implication dans la gestion de la copropriété et éviter le sentiment de déclassement du statut de propriétaire à celui de locataire, qui renforce une gestion extérieure, celle du syndic. Si l'on veut maintenir de larges pans d'ordre public dans le statut, ce doit être en tenant compte de l'adaptation du statut au type et à la situation de la copropriété.

## 2. *Suivant la situation de la copropriété*

La situation de la copropriété, les circonstances qui l'entourent, étaient ignorées par le législateur de 1965. La loi est fort descriptive, constituant presque un « guide du bon copropriétaire », adapté à « une copropriété normale, paisible et fonctionnant à la satisfaction de tous »<sup>42</sup>. Mais la réalité est tout autre. La paupérisation des copropriétés, les copropriétés dégradées, ont conduit le législateur à se soucier plus nettement du problème des copropriétés en difficulté, qui représenteraient plus de 15 % du parc<sup>43</sup>. Depuis 1994<sup>44</sup>, une partie significative de la loi de 1965, dont le volume ne cesse de croître<sup>45</sup>, est consacrée aux syndicats en difficulté. La méthode du législateur rejoint celle déjà empruntée en matière de traitement des entreprises en difficulté : un volet préventif, un volet curatif, un dessaisissement du contrôle de la gestion et un apurement organisé du passif. Il est d'ailleurs douteux que les sollicitudes du législateur modifient fondamentalement le phénomène, tant les copropriétés en difficulté sont le produit de copropriétaires en difficulté, puisque le syndic n'est pas le propriétaire de l'immeuble<sup>46</sup>. Mais elles montrent que le statut n'est plus conçu, désormais, comme un bloc figé, extérieur aux évolutions de la copropriété. Appelée à durer autant que l'immeuble, la copropriété connaît des phases variées, qui appellent un traitement différencié. Et puisque le législateur admet au fond de traiter différemment les copropriétés en bonne santé et les copropriétés dégradées, il pourrait, dans le même esprit, consacrer un régime spécifique aux copropriétés en formation, tant il est vrai que le statut n'a jamais été adapté à la phase de construction de l'immeuble<sup>47</sup>.

Il n'est pas sûr, cependant, que l'avenir de la copropriété soit simplement dans un ajustement des règles. Plus précisément, des adaptations, ponctuelles ou majeures, se sont succédé à un rythme soutenu, transformant le statut en profondeur. L'avenir serait peut-être à une réflexion plus générale sur les équilibres de la copropriété.

## II – La modification des équilibres

Il ne s'agira pas ici de s'interroger sur les équilibres socio-psychologiques de la copropriété, phénomène

---

<sup>42</sup>C. Atias, « Le quarantième anniversaire du statut de la copropriété des immeubles bâtis », *Ann. Loyers* 2005, p. 1099, n° 3.

<sup>43</sup> Le rapport Braye estimait à 19 % le nombre de copropriétés « fragiles » (*Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat, op. cit.*, p. 17).

<sup>44</sup> L. n° 94-624 du 21 juill. 1994.

<sup>45</sup> La loi ALUR a fait passer les textes de 6 à 15 articles (L. n° 2014-366 du 24 mars 2014, art. 64 modifiant les art. 29-1 s.).

<sup>46</sup> Pour un constat similaire postérieur à la loi ALUR, v. C. Bénasse, « Les copropriétés très dégradées : la loi ALUR n'apporte qu'une réponse partielle », *JCP N* 2014, act. 603.

<sup>47</sup> Les premiers commentateurs de la loi de 1965 le notaient déjà. V. not. M. Azoulay, *Deffrénois* 1968, p. 41, n° 17. Le législateur entendait réserver la phase de construction à la loi sur les sociétés de construction qui devait être adoptée.



social. Il a déjà été montré que le succès de l'institution relevait d'abord de contraintes objectives (économiques, démographiques), et qu'elle pouvait constituer un succédané acceptable à la propriété individuelle<sup>48</sup>. Seuls les équilibres juridiques de la copropriété seront étudiés, entre l'individu et le collectif, entre la propriété individuelle et la propriété collective. Les équilibres institutionnels croisent en permanence les équilibres structurels.

## A. Les équilibres institutionnels

La dialectique classique entre l'individuel et le collectif, le copropriétaire et le syndicat, s'inscrit de plus en plus dans un rapport, plus vaste encore, entre la copropriété et la Cité.

### 1. Copropriétaire et syndicat

L'un des traits de la « copropriété à la française » serait de faire le pari d'une véritable propriété<sup>49</sup>. De sorte que l'on présente souvent cette forme de propriété collective comme un système faisant globalement prévaloir les intérêts du propriétaire sur ceux de la collectivité<sup>50</sup>. Le constat méritait déjà d'être nuancé dans la version initiale de la loi de 1965. Selon ses premiers commentateurs, elle avait pour trait caractéristique de développer les prérogatives du syndicat et de diminuer, corrélativement, celles du copropriétaire au point d'instituer « un régime très nettement communautaire »<sup>51</sup>. Mais les réformes qui se sont succédé ont renforcé cette impression. Progressivement les majorités ont été abaissées. Lorsque des copropriétaires peuvent imposer à l'un d'entre eux des travaux sur ses parties privatives, à ses frais, à la majorité simple, il y a bien une primauté donnée à la collectivité sur l'individu<sup>52</sup>. Il n'y a qu'un pas à franchir, alors, pour analyser la copropriété comme une société, qui devrait être propriétaire de l'immeuble ou de ses parties communes<sup>53</sup>, ou comme une indivision généralisée sur l'immeuble, les soi-disant parties privatives n'étant alors que des droits de jouissance exclusive<sup>54</sup>.

Cette conception se heurte pourtant à un obstacle psychologique, qui se fonde sur une copropriété conçue comme une communauté. Or cette communauté n'est pas toujours ressentie comme telle par les copropriétaires, certains observateurs attentifs relevant que, pour nombre d'entre eux, c'est comme s'il n'y avait pas de propriétaires<sup>55</sup>. Certes, on pourrait favoriser la proximité du syndicat à l'égard du copropriétaire, notamment grâce aux syndicats secondaires, dont la création pourrait être aisément simplifiée, voire à la scission de la copropriété. Ces formes de « décentralisation »<sup>56</sup> rapprocheraient les copropriétaires de la gestion en les impliquant davantage. C'est au fond la même idée qui justifie la mise en place des collaborations renforcées entre certains copropriétaires, notamment pour la réalisation de

---

<sup>48</sup> J.-L. Mourey, *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, préf. J. Carbonnier, LGDJ, 1970, p. 298.

<sup>49</sup> H. Serres et C. Atias, « Réflexions préalables à une éventuelle réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis », *JCP* N 1981, I, 365, n° 3.

<sup>50</sup> V. not., Rapport Braye, préc., p. 18 s.

<sup>51</sup> M. Azoulay, *Deffrénois* 1968, p. 41, nos 12 et 13.

<sup>52</sup> V. not. le passage à la majorité de l'art. 24 pour les travaux réalisés en vertu de l'art. 9, al. 2 de la loi.

<sup>53</sup> F. Zenati-Castaing et T. Revet, *Les biens*, 3<sup>e</sup> éd., PUF, 2008, n° 358.

<sup>54</sup> W. Dross, *Droit civil. Les choses*, LGDJ, 2012, n° 214.

<sup>55</sup> C. Atias, « Propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP* G1980, I, 2971, n° 4.

<sup>56</sup> F. Terré et P. Simler, *Droit civil. Les biens*, 8<sup>e</sup> éd., Dalloz, 2010, n° 663.

travaux<sup>57</sup>. Et sans développer les modalités de gestion d'un syndicat coopératif, il faut souligner que la loi ALUR a favorisé la création de sociétés d'habitat participatif qui modifient la gestion mais aussi la structure de l'immeuble divisé<sup>58</sup>.

Quoi qu'il en soit, il paraît nécessaire de rapprocher le copropriétaire du syndicat. Laisser la distance s'installer, c'est renforcer le sentiment d'extériorité par rapport au syndicat. Subrepticement, les copropriétaires perdent la maîtrise du destin de l'immeuble, géré par le syndic sous l'influence croissante du regard public.

## 2. Copropriété dans la Cité

La copropriété immobilière s'inscrit dans la Cité. Les immeubles soumis au statut sont un enjeu crucial dans la politique de logement et de rénovation de l'habitat. Les collectivités publiques, municipalités et communautés urbaines, les organismes parapublics, ont pris conscience de ce parc immobilier et exercent un droit de regard<sup>59</sup>.

Certes, manquaient toujours des outils d'identification des copropriétés<sup>60</sup>. Faute d'immatriculation des syndicats, ce sont des enquêtes statistiques qui fournissent les données les plus précises. Mais si les grandes copropriétés sont connues, gérées par des syndics professionnels, la multitude des petites copropriétés rend difficile leur appréhension<sup>61</sup>. La loi du 24 mars 2014 devrait, à cet égard, faciliter la connaissance par les pouvoirs publics des copropriétés en imposant l'immatriculation, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les plus grandes, à compter de 2019 pour celles comportant moins de 50 lots<sup>62</sup>. Cette innovation rompt avec la spécificité du syndicat, personne morale occulte.

Une fois identifiées, les copropriétés sont une structure propice à la mise en œuvre d'une politique urbanistique. On n'y est pas confronté de la même manière à l'absolutisme de la volonté privée. En jouant sur les majorités, et en tenant compte de l'abstention massive aux assemblées générales, de nombreux travaux importants peuvent être adoptés sans recueillir même la majorité des copropriétaires. Autrement dit, il paraît plus facile de faire évoluer un immeuble en copropriété, de peser sur ses équipements ou sa structure, que sur un immeuble individuel. C'est que les copropriétés s'insèrent dans les villes, « composés d'espaces, publics et privés, (...), produits de la combinaison – à la fois de la juxtaposition et de l'interaction -, d'espaces voués à l'existence privée et d'espaces dédiés à la vie collective »<sup>63</sup>. C'est ainsi qu'est sanctionné pénalement le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou toits des immeubles collectifs d'habitation, en empêchant délibérément l'accès ou la circulation des personnes<sup>64</sup>. Espace privé, espace public, la frontière est ténue<sup>65</sup>.

---

<sup>57</sup> L. 10 juill. 1965, art. 25, b).

<sup>58</sup> Sur cette question, v. G. Chantepie et N. Leblond, L'habitat participatif institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et sociétés d'autopromotion, *RTDI* 2014, n° 22.

<sup>59</sup> C. Giverdon, « Le statut de la copropriété du droit privé au droit public », *Gaz. Pal.* 2002, 1, doct., 460.

<sup>60</sup> Sur ce constat, déjà ancien, v. H. Serres et C. Atias, art. préc.

<sup>61</sup> Par ex., dans la métropole lilloise, 2/3 des copropriétés comportent moins de 10 logements (*Les copropriétés sur le territoire de Lille Métropole*, mars 2013).

<sup>62</sup> Néanmoins, cette obligation ne concernerait pas les copropriétés à usage exclusivement commercial ou professionnel, ce qui risque de renforcer encore l'assimilation trompeuse entre copropriété et habitat, à moins qu'elle finisse par écarter du statut les copropriétés à usage strictement commercial.

<sup>63</sup> J.-B. Auby, *op. cit.*, p. 19.

<sup>64</sup> CCH, art. L. 126-3.

<sup>65</sup> Sur cette question, v. O. Bui-Xuan, *Droit et Espace(s) public(s)*, Fondation Varenne, LGDJ, 2012.

Or le rapport à ces espaces, publics ou privés, est structuré par l'idée de propriété, publique ou privée, même s'il ne coïncide pas nécessairement. Toucher aux équilibres institutionnels de la copropriété, implique ainsi, nécessairement, de s'interroger sur ses équilibres structurels.

## B. Les équilibres structurels

Comment toucher à la répartition de la propriété au sein de la copropriété ? Qu'on envisage des formes d'appropriation individuelle au sein de l'immeuble en copropriété ou, plus radicalement, la division de l'immeuble hors de toute copropriété, les problèmes d'organisation demeurent.

### 1. De la propriété individuelle au sein de la copropriété

Favoriser l'appropriation individuelle au sein de la copropriété paraît relever de la définition même de la copropriété. L'immeuble est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes (art. 1<sup>er</sup>). Chaque copropriétaire a donc vocation à exercer sa pleine souveraineté sur ses parties privatives, son appartement, son garage.

Mais le statut de la copropriété connaît l'intérêt de réserver une sphère privée plus étendue à certains copropriétaires. Il suffit de songer au droit de jouissance exclusif sur des parties communes (toit-terrasse, jardin, etc.), qui n'est pas une véritable propriété selon la Cour de cassation et ne peut donc constituer la partie privative d'un lot<sup>66</sup>. Dans un autre registre, la pratique des lots transitoires, bâtiments non encore construits d'un programme soumis au statut de la copropriété, montre combien la jurisprudence a su ménager des éléments privatifs dans ce qui devrait relever, *a priori*, de la communauté des copropriétaires<sup>67</sup>.

La loi ALUR a cependant dépassé ces questions classiques, en introduisant à titre expérimental la possibilité d'exproprier les parties communes<sup>68</sup>. Cette expropriation a lieu au profit de la commune ou d'un EPCI. L'intérêt réside dans la mise en œuvre de cette expropriation. L'état descriptif de division est en effet modifié et distingue alors les « biens privatifs », auxquels sont attachés « une servitude des biens d'intérêt collectif ». Les propriétaires de ces biens privatifs sont tenus de respecter un règlement d'usage établi par l'opérateur et verseront une redevance en contrepartie de la servitude pour l'entretien des « biens d'intérêt collectif »<sup>69</sup>. L'objectif immédiat de la loi est de trouver une solution moins radicale que l'expropriation de l'immeuble dans son entier<sup>70</sup>. Mais la brèche est ouverte. La technique employée dans un but de lutte contre l'habitat indigne pourrait être utilisée différemment en transformant la répartition de la propriété au sein des copropriétés. Les parties communes pourraient être confiées à des sociétés qui en assureraient la gestion en contrepartie de redevances versées par les titulaires des biens privatifs<sup>71</sup>, ce qui rejoindrait d'ailleurs, par une autre méthode, le recours à la forme sociétaire déjà envisagé<sup>72</sup>. C'est bien

---

<sup>66</sup>Cass. civ. 3<sup>e</sup> 6 juin 2007, n° 06-13.477 ; *Bull. civ.* III, n° 98 ; *AJDI* 2007, p. 575, avis O. Guérin ; *D.* 2007, 2356, note C. Atias ; *ibid.* 2186, obs. P. Capoulade ; *RTD civ.* 2007, p. 591, obs. T. Revet.

<sup>67</sup> Sur cette question, v. F. Givord, C. Giverdon et P. Capoulade, *La copropriété*, 8<sup>e</sup> éd., Dalloz, 2012, n° 56 s.

<sup>68</sup>CCH, art. L. 615-10.

<sup>69</sup>CCH, art. L. 615-10, II.

<sup>70</sup>Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ETLX1313501L), Exposé des motifs.

<sup>71</sup>D. Tomasin, « La copropriété dans le projet de loi ALUR », *AJDI* 2013, p. 578, spéc. p. 584.

<sup>72</sup>F. Zenati-Castaing et T. Revet, *op. et loc. cit.*

la structure même de la copropriété qui est affectée, chaque copropriétaire n'étant plus titulaire que de biens privatifs, sans que soit mise en commun la propriété des parties communes. Poussant la logique jusqu'au bout, la propriété individuelle peut même être développée en dehors de la copropriété.

## 2. De la propriété individuelle en dehors de la copropriété

Présenter la division en volumes comme l'avenir de la copropriété paraît doublement paradoxal. D'abord, parce que Savatier analysait déjà les droits sur des cubes d'air comme une forme d'appropriation d'avenir il y a cinquante ans<sup>73</sup>. Ensuite, parce que la division en volumes exclut, par hypothèse, l'application du statut de la loi de 1965. Il faut, pour échapper au caractère impératif de l'article 1<sup>er</sup> de la loi, éviter toute indivision sur des parties communes<sup>74</sup>. L'avenir de la copropriété serait-il alors dans la juxtaposition de volumes indépendants ? Une copropriété sans copropriété ?

Il est vrai que la volumétrie procure « au propriétaire une autonomie juridique importante (absence de parties communes) tout en permettant à l'aménageur, propriétaire du terrain, d'envisager l'édification d'une structure immobilière dense et hétérogène »<sup>75</sup>. Son intérêt n'est guère douteux pour les structures complexes destinées à une pluralité d'affectations (habitation, commerce, bureau, voies publiques). La question se pose toujours, en revanche, pour la division en volumes d'un immeuble simple et homogène, qui demeure la situation la plus fréquente. Les avis divergent, certains auteurs étant réticents à contourner le statut de la copropriété dans ces hypothèses. C'est là le premier écueil au développement de la division en volumes, mais il paraît assez lié à des habitudes de pensée et, paradoxalement, à la simplicité du statut de la copropriété, au moins du côté des professionnels.

Le second écueil est plus profond et revient aux sources de la copropriété. Un lot de volume présente deux traits caractéristiques par rapport à un lot de copropriété : son unité, que l'on oppose à la complexité du lot de copropriété qui comprend des parties privatives et des parties communes ; son indépendance<sup>76</sup>. La construction intellectuelle sur laquelle repose la division en volumes postule en effet l'autonomie complète entre les différents propriétaires. Or, évidemment, la situation est plus complexe, puisqu'on ne peut se passer d'éléments communs, sinon juridiquement, du moins physiquement. Toiture, gros œuvre, éléments d'équipement, tous ces éléments sont confiés à une association syndicale en charge de la gestion, mais également propriétaire des biens contrairement au syndicat des copropriétaires. Les fonds sont donc en relation, non seulement par le biais de multiples servitudes, mais aussi par la participation de leurs propriétaires à l'organisation collective de l'immeuble.

Certes, ce système fournit une très grande liberté d'organisation, à l'inverse du statut rigide de la loi de 1965. Mais les deux statuts répondent pareillement à un besoin, celui de la répartition d'un immeuble entre différents propriétaires. Or l'unité de l'immeuble impose à tous, copropriétaires ou propriétaires de volumes, de mettre en place des règles précises visant à en assurer la bonne administration. La notion de

---

<sup>73</sup>Pour la mise en forme ultérieure, R. Savatier, « La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensembles immobiliers », *D.* 1976, Chron., p. 105.

<sup>74</sup> Sur cette question, v. N. Le Rudulier, *La division en volumes*, thèse Nantes, dactyl., 2010 ; C. Atias, *Guide de la propriété en volumes immobiliers*, Edilaix, 2012. La jurisprudence exclut l'application du statut en l'absence de parties communes (Cass. civ. 3<sup>e</sup> 8 sept. 2010, n° 09-15.554 ; *Bull. civ.* III, n° 152 ; *AJDI* 2011, 217, note D. Tomasin ; *Deffrénois* 2011, 1685, obs. C. Atias).

<sup>75</sup>*Division de l'immeuble*, 103<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, Lyon, 2007, n° 2259.

<sup>76</sup>J.-M. Roux, « Brèves remarques sur les rapports entre copropriété et volumes », in *Le droit entre autonomie et ouverture*, *Mélanges en l'honneur de Jean-Louis Bergel*, *op. cit.*, p. 677, spéc. p. 684.

destination de l'immeuble est la clé du statut de la copropriété ; elle ne peut être écartée dans la division en volumes.

Par où l'on en vient peut-être, d'ailleurs, à un trait commun à l'ensemble des propriétés collectives. L'appropriation concurrente d'un immeuble suppose de créer une communauté au sein de laquelle s'estompe le sentiment d'altérité. L'exclusivisme de la propriété subsiste certes, mais dirigé vers l'extérieur, et guidé par une affectation particulière du bien, qui peut être la destination de l'immeuble.

Quoi qu'il en soit, la redéfinition des équilibres de la copropriété n'emporte pas de solution évidente. Soit, poussant la copropriété vers une communauté plus forte, on fait glisser la gestion voire la propriété du bien vers une personne morale ; soit, tentant d'éviter toute appropriation concurrente, on se passe du statut de la copropriété pour recréer des propriétés individuelles, sans parvenir à se passer totalement d'ailleurs d'une personne morale chargée d'organiser les relations entre les propriétaires. De fait, le statut actuel de la copropriété cherche à concilier ces deux approches, communauté et propriété. Il n'est pas certain que cette recherche d'équilibre résiste au temps.