

COPROPRIÉTÉ, L'IMPOSSIBLE EXCLUSIVISME LEVIER D'UNE PROPRIÉTÉ SOCIALE ?

Aurore CHAIGNEAU¹⁶

[17] En matière immobilière et en particulier en zones urbaines où se concentrent aujourd'hui la majorité de la population, la propriété individuelle est moins répandue que la propriété collective, expression dont l'usage reste contesté (ZENATI-CASTAING, 2009, p.589). L'urbanisation à laquelle il faut associer la construction puis la division des « immeubles de rapports »¹⁷ s'est accompagnée du développement de l'habitat collectif. La patrimonialisation¹⁸ des villes et les difficultés économiques de nombre de copropriétés n'ont fait que mettre un peu plus en lumière la dimension collective de ces biens pourtant perçus comme objets de droits individuels de propriété. Aujourd'hui, ces biens à la structure propriétaire singulière concentrent des enjeux politiques importants, qu'il s'agisse d'assurer un accès au logement des populations précaires, la sécurité sanitaire, mais aussi la transition écologique. Pour relever chacun de ces défis, il faut se pencher sur les moyens d'internaliser ces problématiques dans les délibérations et les votes des copropriétés.

[18] Le statut actuel de la copropriété poursuit deux logiques distinctes, maintes fois soulignées par les observateurs (CHANTEPIE, 2020, p.14), d'une part la protection de l'intérêt de chaque propriétaire et, d'autre part, la protection de l'immeuble lui-même, bien collectif, avec cet impératif d'articuler les intérêts individuels et la somme de ces intérêts avec l'intérêt général.

[19] Les législations successives sur l'immeuble collectif ont été élaborées avec l'objectif d'assurer l'exercice individuel du droit de propriété, mais aussi la conservation de l'immeuble. Ainsi, dès la loi du 28 juin 1938 *sur les immeubles divisés en appartements*, le législateur, qui instaurait un statut supplétif de copropriété, fait reposer son organisation sur le principe d'unanimité pour assurer le respect de la volonté de chacun. La loi du 15 juillet 1965, qui rompt avec ce statut supplétif, cantonne la règle de l'unanimité aux décisions les plus graves et lui substitue une logique majoritaire restrictive pour toutes les décisions de gestion afin de faciliter la bonne gestion du bien. La gouvernance de la personnalité morale reconnue à la copropriété est entravée par des règles et un patrimoine propre si faible qu'elle peine à s'imposer comme un acteur autonome porteur de l'intérêt de l'immeuble contre les intérêts particuliers des copropriétaires. Cependant, elle n'en est pas moins une organisation collective pour concilier intérêts individuels et collectifs. Ainsi, la loi pose un point d'équilibre : l'article 8, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 édicte que « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ». La protection des droits connaît des restrictions.

[20] Face aux défis de la transition énergétique et de l'entretien du parc immobilier, plusieurs lois ont, dans la période récente, amendé les règles de gouvernance pour inciter à des réformes et à une meilleure gestion. Ainsi, la loi pour la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 *Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* et la loi 2018-1021 *Portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique* (ELAN) du 23

¹⁷ L'immeuble de rapport est un investissement immobilier, dont la particularité est d'être un habitat collectif sans statut de copropriété, puisque l'ensemble immobilier est détenu par le même bailleur.

¹⁸ Par patrimonialisation, il faut entendre la valorisation du patrimoine immobilier dans sa dimension culturelle et son renchérissement économique. Elle s'accompagne d'une législation plus contraignante en matière d'entretien et de rénovation, d'une augmentation des coûts de gestion et parfois d'une gentrification.

novembre 2018, habilitant le gouvernement à prendre une ordonnance pour améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux en matière de copropriété, ont apporté des modifications aux dispositions de 1965 pour favoriser et faciliter l'engagement de travaux de rénovation.

[21] Ces nouvelles dispositions recourent à la fois à des règles d'ordre public pour imposer aux copropriétaires des contraintes supplémentaires dans l'usage et la disposition de leurs biens pour les astreindre à des comportements et des usages qui ne relèvent pas de leur choix; et instituent également des mécanismes contractuels pour développer des engagements réciproques au bénéfice de l'immeuble et de ses occupants.

[22] L'exercice du droit de propriété d'un lot dans un immeuble collectif génère ainsi une porosité entre la défense d'intérêts individuels collectifs voire publics. Dans l'immeuble collectif, le droit du copropriétaire est en effet concurrent et non absolu, calibré en regard de l'exercice simultané de droits concurrents qui permet d'articuler intérêts individuels et collectifs grâce à l'assemblée générale des copropriétaires, assurant le débat sur les décisions à prendre selon un principe majoritaire (1.) Le fonctionnement de la copropriété repose également sur l'adhésion volontaire au règlement de copropriété et d'autres documents statutaires qui objectivent l'état de l'immeuble et donnent corps à la destination de l'immeuble qui s'impose pour limiter les usages et la jouissance des lieux. Celle-ci porte intrinsèquement un intérêt collectif distinct de la somme des intérêts individuels mais intègre marginalement aussi des intérêts plus large encore (2.) Enfin, le droit de l'habitat collectif a été renforcé récemment par la création de nouvelles formes de collectifs d'habitants pour encourager l'accès à la propriété et promouvoir d'autres finalités sociales comme la lutte contre la spéculation immobilière et l'accès des populations à un meilleur cadre de vie (3.). Avec un peu d'optimisme, certes peut-être excessif, les dynamiques à l'œuvre à ces trois niveaux peuvent s'avérer utiles pour décloisonner les intérêts privés et faire accepter aux propriétaires des finalités nouvelles

1. UNE APPROPRIATION CONCURRENTTE QUI DESSINE LES FRANGES DE L'EXCLUSIVISME

[23] « En copropriété, les propriétés divisées ne peuvent demeurer des îlots isolés » (ATIAS & LE RUDULIER, 2021). La reconnaissance de parties communes, élément indispensable à l'application de la loi du 10 juillet 1965 (L. n 65-557, JO 11 juill. 1965), impose une construction originale des droits des copropriétaires qui disposent en usage d'espaces exclusifs et d'espaces partagés. « Le régime de la copropriété est donc entièrement construit sur cette dualité de qualité et les aspirations bien souvent antagonistes qu'elle fait naître » (*Ibid.*). Chaque titulaire de lot en copropriété est propriétaire dans l'immeuble. Il est propriétaire exclusif des parties privatives et propriétaire indivis des parties communes. Ainsi que l'affirme Pierre Capoulade, les atteintes au droit du propriétaire dans son principe « dérivent de la nature même des choses. Le droit de propriété du lot, dans ses deux composantes, s'insère, en effet, dans un ensemble de droits et d'obligations qui dépendent d'une communauté » (2012, pp. 19-27).

[24] La répartition matérielle des espaces et des équipements entre parties communes et privatives rend *de facto* les copropriétaires entièrement dépendants de la structure collective, puisque toute l'infrastructure permettant l'exploitation de l'immeuble, du toit au local poubelle en passant par l'escalier et les réseaux électriques, tous les équipements essentiels appartiennent aux parties communes, l'espace privatif se résumant presque à un volume d'air. L'usage et la disposition de son bien sont donc indissociables de ceux des parties communes.

[25] L'acquéreur d'un bien en copropriété se voit en outre contraint d'adhérer au règlement de copropriété. Il est de droit membre du syndicat des copropriétaires, débiteur d'une quote-part des charges et partie au règlement de copropriété.

[26] Le droit constitutionnel du copropriétaire est tout aussi protégé que le droit d'un propriétaire individuel par les normes constitutionnelles¹⁹, c'est un droit de même nature, néanmoins l'absolutisme n'est pas rappelé puisque la liberté du propriétaire est intrinsèquement conditionnée dans l'usage des biens au respect du règlement et des droits des autres copropriétaires : « Chaque copropriétaire [...] use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble » (L. 1965, art. 9, al. 1^{er}). L'exercice de la liberté de chacun est subordonné au respect des règles collectives²⁰. La concurrence des droits autrement dit, le respect de droits équivalents et les documents statutaires de la copropriété encadrent finalement la mode de vie et les rapports entre les habitants.

[27] Dans cette limite, chaque copropriétaire se voit assurer une stabilité dans la jouissance de sa partie privative. L'existence du règlement de copropriété qui détermine l'affectation de l'usage de l'immeuble lui assure une permanence dans l'usage collectif de l'immeuble malgré les ventes et les acquisitions successives. Les changements de propriétaires n'affectent pas ainsi la destination générale de l'immeuble et le « cadre de vie » pour lequel le copropriétaire a opté au moment de l'acquisition.

[28] Cette protection de l'intérêt par le *statu quo ante*, c'est-à-dire de la destination initiale de l'immeuble dans lequel il a choisi d'être copropriétaire²¹ connaît des exceptions. Même sur la partie privative, de façon exceptionnelle, l'intérêt individuel doit céder devant l'intérêt collectif en vertu comme le rappelle l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, selon laquelle « un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires ». En cas de conflit, le juge appréciera si la

¹⁹ Pour illustration de la protection accordée par le Conseil constitutionnel au fondement de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen cité en préambule de la constitution : décision n° 2014-409 QPC du 11 juillet 2014.

²⁰ Au-delà de la protection du bien lui-même, des décisions collectives peuvent s'imposer au copropriétaire pour limiter même l'exercice de ses droits fondamentaux dès lors qu'ils entrent en contradiction avec le règlement de copropriété comme l'a rappelé la Cour de cassation à l'occasion de son arrêt du 8 juin 2006 n°05.14-774. Cass. Civ. 3e, 8 juin 2006, n°05.14774. Dans une situation analogue, la Cour suprême du Canada a rendu le 30 juin 2004 une décision contraire considérant à l'inverse que les droits fondamentaux du propriétaire devaient prévaloir dès lors que l'atteinte qui pouvait résulter pour l'ensemble des copropriétaires de la construction de cabanes sur des balcons privatifs pendant un temps limité était minime en comparaison de l'atteinte à la liberté de religion qui résulterait d'une interdiction (*Syndicat Northcrest c. Amselem*, [2004] 2 R.C.S. 551).

²¹ Cass. civ. 3e, 5 juillet 2011, n° 09-71.263, AJDI 2011. 712.

décision est proportionnée aux intérêts en cause comme l'illustre une décision de la Cour de cassation en date du 5 octobre 2017, n° 16-21.971²².

[29] Chacun des copropriétaires peut bien évidemment contester en justice la décision majoritaire par laquelle lui est imposée une modification de ses droits sur les parties privatives de son lot. Cette protection lui est accordée principalement par l'article 26, de la loi de 1965 : « L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ». Le législateur a pris soin de protéger l'intérêt individuel du copropriétaire dont le lot est principalement affecté par l'initiative prise. Il peut ainsi s'opposer à un équipement collectif qui empièterait ou diminuerait l'usage de sa partie privative.

[30] Malgré ces dispositions, la stabilité reste largement protégée par la destination de l'immeuble. Les autres copropriétaires, s'ils sont majoritaires, peuvent décider d'un projet impactant même des parties privatives, mais les conditions sont finalement restrictives si on en juge par la jurisprudence. Il faut, d'une part, que la modification décidée emporte uniquement des conséquences indirectes sur l'utilisation des parties privatives et, d'autre part, que l'initiative majoritaire soit justifiée par la destination de l'immeuble et qu'en conséquence elle obéisse aux exigences d'un intérêt collectif impérieux.

[31] Cette stabilité de l'immeuble défendue au nom de la permanence des intérêts peut cependant se retourner contre des copropriétaires peu clairvoyants sur leur intérêt et l'évolution future de l'immeuble. Pour assouplir ce principe, les juges ont donc considéré qu'une amélioration de l'immeuble pouvait également entrer dans le champ des dérogations à la protection de la stabilité de l'usage et de la jouissance d'une partie privative. En effet, si une transformation constitue une amélioration, elle ne doit pas conduire à imposer aux copropriétaires le maintien d'un *statu quo*. Cette inflexion est d'autant plus compréhensible que le législateur, dans l'ordonnance du 30 octobre 2019²³, a pleinement consacré l'amélioration de l'immeuble en tant qu'objectif du syndicat des copropriétaires. Ainsi, une amélioration modifiant les modalités de jouissance des locaux privés peut s'imposer et être imposée par la majorité des membres de la copropriété lorsque celle-ci se contente de suivre le progrès des techniques et d'agir raisonnablement²⁴.

[32] Malgré la pondération entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif opérée par cette évolution législative, le propriétaire d'un lot reste malgré tout fermement protégé dans son éventuelle passivité ? Ceci se retrouve dans la faiblesse des sanctions possibles en

22 Cass. civ. 3e, 5 octobre 2017, n°16-21.971. Dans cette affaire, l'assemblée générale des copropriétaires avait adopté une résolution missionnant un géomètre pour procéder au mesurage des lots. Le propriétaire d'un de ces lots avait refusé l'accès aux parties privatives en vue de travaux et fut assigné en référé par le syndicat des copropriétaires pour obtenir l'autorisation d'accéder à leurs locaux.

23 Ordonnance n° 2019-1101 du 3 oct. 2019, JO 31, octobre 2019.

24 Cass. civ. 3e, 9 mai 2012, n° 11-16.226 : « Mais attendu qu'ayant relevé que l'installation collective d'origine n'était pas en mesure, depuis plusieurs exercices, de faire face à la demande d'eau chaude sanitaire dans l'ensemble des logements, et que les documents produits démontraient la faisabilité de l'installation d'un ballon d'eau chaude dans chacun des types d'appartements de la copropriété, la cour d'appel a souverainement retenu que la décision adoptée par les copropriétaires constituait une amélioration du fait des économies d'énergie occasionnées. »

cas de manquement. La protection de son statut de propriétaire, nonobstant d'éventuels manquements de sa part, est effective. La protection constitutionnelle du droit de propriété a justifié que les sanctions prises à son encontre en cas de défaillances ne le privent pas automatiquement de son droit. Ainsi, une simple violation du règlement de copropriété ou le non-paiement des charges ne peuvent à elles seules entraîner sa suspension à l'assemblée générale ou son expulsion hors de toute procédure judiciaire, en tant que tels, son éviction. La jurisprudence est sur ce point constante.

2. UN BIEN COLLECTIF PEUT-IL ENDOSSER LA DÉFENSE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ?

[33] Toute copropriété, ensemble immobilier détenu collectivement par plusieurs personnes, voit sa gouvernance régie par des documents statutaires privés dont en premier lieu le règlement. Elle est également devenue un terrain de prédilection de l'intervention législative au nom d'objectif d'intérêt général. La répartition entre intérêts privés individuels et collectifs de la copropriété et intérêt général défendu par la puissance publique est en réalité plus imbriquée.

2.1 DE L'INTÉRÊT COLLECTIF À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

[34] L'assemblée des copropriétaires a compétence pour toutes les décisions relatives à l'immeuble. En vertu du règlement de copropriété elle a compétence pour faire respecter les règles d'usage et de jouissance de l'immeuble. Elle peut ainsi intervenir pour les troubles de toute nature telles les nuisances occasionnées par les occupants propriétaires ou non²⁵.

[35] Outre ses conflits d'usage traditionnels, les copropriétaires se saisissent d'eux-mêmes de nouvelles pratiques troublant la tranquillité de l'usage des lieux comme la location touristique de courte durée dont la dimension dépasse parfois leur immeuble. En effet, sous l'effet du développement de nouvelles pratiques touristiques, les copropriétés concernées ont commencé à introduire dans les règlements de copropriété des dispositions limitant ou interdisant les locations, sources de troubles dans les immeubles. Là encore le *statu quo ante* a pu être invoqué versus le rappel de la « destination bourgeoise » d'immeubles à usage d'habitation pour faire condamner des bailleurs d'un nouveau genre. Ainsi, la Cour de cassation dans un arrêt du 8 mars 2018, n°14-15.864 a-t-elle pu confirmer la capacité des copropriétaires à restreindre les usages en décidant que la rotation de courtes périodes de location dans des « hôtels studios meublés » n'est pas compatible avec la destination d'un immeuble à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de

25 Cass. Civ. 3e , 14 avril 2010, n° 09-13.315 : « Mais attendu qu'ayant relevé que le règlement de copropriété prévoyait que dans les locaux à usage de commerce, étaient interdites les activités pouvant apporter des nuisances acoustiques aux copropriétaires et que l'activité de restauration rapide exploitée par la société restaient une source de nuisances sonores pour la copropriété, malgré les travaux effectués, dès lors que les horaires de fermeture étaient très tardifs comme le prouvait le constat d'huissier de justice, la cour d'appel a pu, sans violer l'article 1er du premier protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ni le principe de liberté du commerce et de l'industrie, retenir que, pour que l'activité de la société, non interdite par le règlement de copropriété, soit compatible avec les exigences de ce règlement au regard des nuisances sonores, il devait lui être ordonné de fermer son commerce au plus tard à 22 heures.»

toute activité commerciale, dès lors que le règlement de copropriété traduit une volonté de stabilité des occupants²⁶.

[36] En prenant de telles mesures, les syndicats de copropriété tentent de défendre la fonction usuelle d'habitation de l'immeuble et cet objectif converge avec les objectifs sociétaux que le législateur poursuit à son échelle en réglementant plus strictement au niveau national les locations de courte durée. En effet, à mesure que le phénomène a enflé et s'est généralisé, en particulier dans les grandes métropoles et les zones touristiques, il est apparu nécessaire aux pouvoirs publics de légiférer pour endiguer un phénomène locatif dont la rentabilité menaçait l'usage premier des immeubles pour le logement des résidents permanents. En France, comme ailleurs en Europe, le législateur est intervenu récemment par la loi du 1^{er} janvier 2019 introduisant un article L.631-7 dans le *Code de la construction et de l'habitation* pour Paris et les villes de plus de 200 000 habitants, dans lequel il fixe un plafond pour la location des résidences principales (120 jours maximum)²⁷.

[37] Cet exemple emblématique illustre la convergence des intérêts collectifs et publics dans la protection de certains usages des immeubles et la défense d'un certain mode de vie urbain. La chronologie de cette réforme en réaction à un nouveau phénomène social dont l'expansion s'est avérée rapide révèle qu'il ne faut se priver d'aucun outil réglementaire.

[38] Cette même observation peut être faite en matière de rénovation urbaine. Ces dernières années ont en effet été marquées par une intervention croissante des pouvoirs publics dans ce champ face à la nécessité de lancer la rénovation du parc immobilier et de la mise en place d'une politique publique de transition énergétique. Pour agir sur le parc privé, le législateur durcit la réglementation afin de contraindre les propriétaires à lancer des travaux urgents. Les politiques publiques et les dispositifs réglementaires sur la rénovation énergétique ont, en France, largement échoué les uns après les autres du fait d'un empilement trop rapide des normes, mais aussi face à l'inertie des pratiques et aux coûts importants. À mesure que le temps passe, le législateur s'appuie plus directement sur les assemblées générales de copropriétaires qu'il enjoint à voter la rénovation thermique des bâtiments.

2.2 LE RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS LÉGALES IMPOSÉES AUX COPROPRIÉTAIRES PAR L'ASSEMBLÉE

[39] La gouvernance même de la copropriété permet en théorie que les copropriétaires décident collectivement de l'entretien de l'immeuble par des votes majoritaires. Cette faculté est même devenue une finalité et une fonction légale du syndicat à qui est donc désormais conférée une fonction sociale depuis les ordonnances : l'amélioration de

²⁶ Cette jurisprudence récurrente se retrouve dans l'arrêt de la troisième chambre civile du 27 février 2020 (n° 18-14.305) par lequel la Cour de cassation a confirmé l'interdiction des locations saisonnières en raison de la nature commerciale de l'activité dans une copropriété à destination bourgeoise.

²⁷ Passée une période de laisser-faire, les législateurs durcissent progressivement la législation. La ville de New York a par exemple adopté le 9 janvier 2022 une législation limitant drastiquement la location de courte durée à compter du 5 septembre 2023 (Local Law n°18, 09/01/2022, en ligne : <<https://www.nyc.gov/site/specia/enforcement/registration-law/registration.page>>. En France le gouvernement prévoit d'abaisser l'abattement fiscal pour les locations de courte durée dans la loi de finance 2024 (Projet de la loi de finance 1680, amendement n°1 CF- 2778).

l'immeuble pour permettre la transition énergétique. Les règles de majorité ont été modifiées et abaissées pour encourager la prise de décision collective.

[40] Le législateur vise les copropriétés pour enclencher la rénovation du parc immobilier laissant aux copropriétaires le choix des modalités, dans un environnement normatif et institutionnel assez nébuleux, ce qui génère une certaine incertitude dans la mise en œuvre et laisse place à beaucoup d'inertie.

[41] D'année en année, le législateur durcit le cadre général de fonctionnement des copropriétés parfois sans suffisamment de cohérence, comme les nombreuses critiques le laissent comprendre. Mais l'impérativité de rattraper le retard national dans la rénovation énergétique et l'urgence de certains travaux justifient pour le législateur un approfondissement des dispositifs. Ainsi, la loi *Climat et résilience* n°2021-1104 adoptée le 22 août 2021 a-t-elle renforcé les obligations des copropriétaires en imposant que les copropriétés se dotent d'outils internes pour concevoir des projets de rénovation tels un diagnostic de performance énergétique (DPE) et un plan pluriannuel de travaux. Le durcissement de la législation a fini par conditionner le droit de louer son bien à des travaux de rénovation énergétique. Il se produit le même processus pour l'équipement des immeubles. Ainsi, un décret n°2022-8 du 5 janvier 2022²⁸ relatif au résultat minimal de performance environnementale concernant l'installation d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment a imposé que les équipements neufs installés pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments d'habitation ou à usage professionnel, neufs ou existants, devront respecter un plafond d'émissions de gaz à effet de serre de 300 g CO₂eq/KWh à compter de juillet 2022. Ce plafond s'inscrit dans la politique menée par le Gouvernement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments et lutter ainsi contre le changement climatique.

2.3 LA CONVERGENCE D'INTÉRÊTS PAR L'APPROPRIATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DANS LES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ ?

[42] Si tous ces dispositifs montrent l'articulation effective entre l'intérêt collectif et l'intérêt général, ils se cantonnent cependant à des dispositifs pour limiter l'inertie excessive ou l'abus de certains propriétaires. Mais la gouvernance de la copropriété pourrait permettre de contractualiser directement les politiques publiques.

[43] Certes, en vertu de la loi de 1965, le syndicat des copropriétaires a pour fonction de contrôler la destination de l'immeuble. Celle-ci, reformulée, précisée dans le règlement de copropriété pourrait donc se comprendre moins comme un statu quo que comme une adaptation des usages pour améliorer la qualité de vie des habitants.

[44] Il est des cas dans lesquels le juge s'est effectivement saisi de dispositions du règlement de copropriété pour conclure à la reprise d'objectifs publics par les copropriétaires dans leur règlement interne. Ainsi, un règlement qui énonce que « *les occupants de l'immeuble doivent observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police* », a été interprété par les juges comme un moyen de caractériser des atteintes à la destination pour des problèmes d'insalubrité, même des parties privatives.

28 JORF n° 0004 du 6 janvier 2022, en ligne : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/jo/2022/01/06/0004>.

Dans son arrêt du 6 septembre 2018²⁹, la troisième chambre de la Cour de cassation a approuvé la condamnation d'un copropriétaire à remettre en état une cave transformée en logement donné à bail, au motif que l'article L. 1331-22 du *Code de la santé publique* édicte que « *les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux* ».

[45] Comme l'affirme un auteur, « si la Haute juridiction reste prudente face à cette problématique de décence du logement, refusant de généraliser la légitimité du contrôle du syndicat des copropriétaires sur ces sujets par un attendu de principe, elle utilise les clauses restrictives du règlement de copropriété »³⁰ pour permettre néanmoins un contrôle interne.

[46] L'intégration de causes exogènes à la copropriété dans le débat entre copropriétaires restera nécessairement limitée tant que les documents internes ne montreront pas l'appropriation volontaire de ces enjeux par les copropriétaires. Cette possibilité est à creuser car les habitants ne vivent pas en vase clos et les juges, pragmatiques, sont parfois bien obligés de leur rappeler en les contraignant, à travers une interprétation très extensive de la « destination de l'immeuble », à prendre acte de l'évolution de leur environnement économique et social.

[47] En effet, si les transformations d'un quartier, son embourgeoisement ou son appauvrissement ont pu ne pas suffire à diversifier les activités au sein d'une copropriété dont le règlement indiquait clairement les commerces autorisés, les juges ont cependant interprété très restrictivement les clauses limitant la mixité sociale, comme le rappelle l'arrêt du 23 novembre 2017³¹. Dans cette affaire était en cause la cession par la Mairie de Paris de plusieurs appartements à un bailleur social pour les affecter au parc social dans une copropriété cossue du XVI^e arrondissement. Le règlement de cette dernière indiquait que « les appartements sont destinés à l'habitation ou à usage professionnel, ils seront occupés et habités de façon honnête par des personnes de bonne vie et bonne mœurs ». Malgré les protestations des propriétaires, les juges ont décidé que cette clause ne saurait « s'interpréter comme interdisant l'occupation des locaux à titre d'habitation à certaines catégories socioprofessionnelles ». Elle précise en outre que « la dépréciation alléguée de la résidence était un préjudice individuel éventuellement subi par le copropriétaire lors de la vente de son bien, et qu'il ne s'agissait pas de préjudices personnels ressentis de la même manière par l'ensemble des copropriétaires prenant ainsi un caractère collectif ».

[48] En définitive, il est clair que les outils actuels sur lesquels se construisent les débats au sein des assemblées générales de la copropriété montrent une intégration limitée des enjeux d'intérêt général. Il y a bien une certaine porosité, mais celle-ci est focalisée sur l'interprétation d'un règlement qui est rarement mis à jour et qui de fait sert surtout à protéger la pérennisation de pratiques établies.

29 Cass. 3e civ., 6 septembre 2018, n°17-22.172.

30 Philippe MARIN et Jean-Marc ROUX, « La destination de l'immeuble en copropriété », (2019) 88(2) Droit et Ville, p. 193-209.

31 Cass. 3e civ., 23 novembre 2017, n° 16-20.805.

[49] Reste à se demander si les récentes réformes en faveur de l'habitat participatif permettent de briser cette logique en ouvrant la copropriété sur des enjeux sociaux autres que ceux intéressant directement la micro-société des copropriétaires³². Quelques exemples d'innovation sociale montrent que ces outils sont explorés et exploités parfois en ce sens. Pour s'y pencher, il faut s'attarder quelque peu sur les projets récents « d'habitat participatif ».

3. LA COPROPRIÉTÉ, LIEU D'EXPÉRIMENTATION SOCIALE

[50] L'habitat participatif apparu dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 27 mars 2014 se définit comme : « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ».

[51] En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant, public ou privé, et dans le respect des politiques menées sur le plan national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants »³³.

[52] Ainsi défini, l'habitat participatif (HP) tel que promu récemment dans la législation française a un objectif modeste. Ce dispositif vise à fédérer les futurs propriétaires en amont d'un projet de construction pour les associer à sa conception en intégrant dès lors les nouveaux objectifs de rénovation urbaine³⁴. En pratique, il encourage une réflexion plus approfondie sur la conception du logement, autant que des usages collectifs nouveaux et progressistes. Il essaie aussi de faire se rejoindre la communauté des habitants et la collectivité des copropriétaires. Toutefois, ces mécanismes sont d'abord des régimes propriétaires conçus pour régler la question première de l'accès et la maîtrise de ces derniers. La représentation des occupants et résidents de l'immeuble bien qu'encouragée reste pour l'instant marginale dans le dispositif. Ce faisant, les projets émergents d'habitat participatif, tout bénéfiques qu'ils soient pour renouveler l'implication des copropriétaires dans leur immeuble, produisent aussi une mixité sociale limitée puisqu'ils supposent des compétences et des moyens financiers limitant le nombre de candidats potentiels. Ainsi, l'inclusivité souvent annoncée de ces

32 Des enjeux telles que la mixité sociale, la lutte contre la spéculation, la diversification des activités dans les quartiers.

33 L 200-1 Code de la construction et de l'habitation.

34 *Livre Blanc de l'Habitat participatif*, 2011; Gaël CHANTEPIE et Nicolas LEBLOND, « L'habitat participatif institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et société d'autopromotion, *RTDI* 2014, numéro spécial, p. 83; S. LAPORTE-LECONTE, « L'entreprise et le mouvement coopératif en copropriété » *AJDI* 2015 p. 257; V. ZALEWSKI-SICARD, « L'habitat participatif un choix cornélien entre liberté et sécurité », *Gaz. Pal.*, 12 septembre 2017, p.77.

copropriétés est-elle en réalité à double tranchant. L'inclusivité organisée par les règles légales ne produit pas nécessairement une inclusivité sociale³⁵.

[53] Les formes juridiques de l'habitat participatif en droit français : la société d'autopromotion ou en particulier la coopérative, elles-mêmes articulées avec le droit de la copropriété, peuvent réformer la gouvernance, mais le choix de poursuivre des finalités nouvelles relève du seul choix des habitants.

[54] Si l'habitat participatif endosse une fonction sociale, c'est plus certainement par le souhait de limiter le coût du logement pour ses acquéreurs en adossant ces projets à des modalités de financement particulières et, ce faisant, en limitant la spéculation foncière. La collectivisation du financement porté par la coopérative, personne morale, facilite l'accès de certains à la propriété et offre une alternative utile au prêt individuel³⁶. Ce système coopératif facilite l'accessibilité à la propriété en relativisant les capacités d'emprunt individuel et en permettant de tenir compte d'éventuels apports en nature (par exemple, des travaux manuels effectués par un membre au bénéfice de l'immeuble).

[55] Le législateur a en outre prévu la possibilité d'associer à un projet d'habitat participatif un organisme HLM à hauteur de 30 % maximum des parts, ce qui assure une diversification des occupants.

[56] L'émergence de ces nouvelles gouvernances est contemporaine de nouvelles politiques foncières rompant avec la logique de la propriété unitaire du *Code civil*. Plusieurs réformes et propositions de réformes s'appuient en effet sur une dissociation de la propriété du sol et de celle des constructions pour maîtriser le coût du projet de construction. La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (Alur) avait introduit cette logique disruptive en instituant pour ce faire l'Organisme de foncier solidaire (OFS) comme nouvel acteur foncier.

[57] La mission dévolue aux OFS consistant à favoriser l'accession sociale à la propriété, sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti, connaît un réel engouement. Ces structures à but non lucratif agréées par le préfet ont pu acquérir des terrains ou des immeubles et ainsi les mettre à disposition des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, parfois grâce à un bail réel solidaire (BRS). Ce dispositif éprouve néanmoins ses limites car cantonné à un champ trop étroit – l'accession sociale à la propriété – il peut avoir un véritable impact sur les prix du foncier. Une tentative d'élargissement du dispositif à un large spectre d'opérations immobilières, à l'initiative du sénateur J.L. Lagleize, ouvre la voie à un

35 En ce sens les discussions et débats à l'occasion du projet ERC porté par Séverine Dussolier : *Inclusive Rights : A New Model to Organise Legal Relations to Shared Resources in Tangible Property and Intellectual Property*, 2017, Également la conférence, « Gouverner les fonciers solidaires », MSH Nord, dir. D. Festa, 6 décembre 2022

36 Dans la mise en place d'une coopérative par exemple, le financement du projet est porté par la société qui lève des fonds par un emprunt collectif (environ 80 % du coût du projet) et par les apports des coopérateurs qui correspondent au capital. Une fois le projet livré, la coopérative rembourse les prêts grâce à la redevance versée par les coopérateurs, et provisionne afin de répondre à ses obligations de propriétaire (taxes foncières pour le bâti, charges diverses, provisions, grosses réparations, vacances et impayés). La Société d'attribution et d'autopromotion promeut un modèle plus classique de l'accession à la propriété. Dans ce cas, les familles associées doivent apporter l'intégralité des fonds correspondants au logement qu'ils vont occuper ensuite (le plus souvent grâce à des prêts individuels). L'investissement est corrélé aux parts de la société.

approfondissement de ces dispositifs, même si cette tentative s'est heurtée à des vents contraires³⁷, signe sans doute d'un réel changement de paradigme dans la logique de la propriété et, par ricochet, de la copropriété.

RÉFÉRENCES

ATIAS, C. & Nicolas LE RUDULIER. N., Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures, Jurisclasseur civ, 2021.

CAPOULADE, P., « La réglementation porte-t-elle atteinte aux droits des copropriétaires ? », 2012, Droit et Ville, vol. 74, n° 2, p. 19.

CHANTEPIE, G., La copropriété des immeubles bâtis, 2020, Defrénois, p.14.

CHANTEPIE, G, LEBLOND, N., « L'habitat participatif institutionnalisé par la loi ALUR : coopératives d'habitants et société d'autopromotion, 2014, RTDI, numéro spécial, p. 83.

LAPORTE LECONTE, S., « L'entreprise et le mouvement coopératif en copropriété, 2015, AJDI, p. 257

MARIN, Ph., ROUX, J-M., « La destination de l'immeuble en copropriété », 2019, Droit et Ville, vol. 88, n° 2, p. 193.

RAPPORT DU SENAT Sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction, n° 2434, LAGLEIZE au nom de la commission des affaires économiques, J-L., déposé le 16 octobre 2019.

RAPPORT DU SENAT Sur la proposition de loi visant à réduire le coût du foncier et l'offre de logements accessibles aux français, n° 366, ESTROSI SASSONE D., LETARD, V., au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 4 mars 2020

ZALEWSKI-SICARD, V., « L'habitat participatif un choix cornélien entre liberté et sécurité », Gaz. Pal, 12 septembre 2017, p.77.

ZENATI-CASTAING, F., La propriété collective existe-t-elle ? Mélanges Gilles Goubeaux, 2019, Dalloz LGDJ, 2009, p. 589.

37 Jean-Luc LAGLEIZE, *Rapport au Premier ministre, Sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction*, novembre 2019. Ce rapport a conduit à l'adoption en première lecture de la Proposition de loi n°2336 visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français déposée au Sénat le 16 octobre 2019, https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/textes/l15b2336_proposition-loi